

## ■ Artículo 21. Inmatriculación solicitada por entidades formalizadoras

La inmatriculación solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento y formalización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

Comentado por:

**Víctor Huamán De la Cruz**

El presente artículo se ubica dentro del capítulo I, de las inmatriculaciones, así debemos tener en cuenta que dentro de este capítulo se establecen los diversos requisitos para la inmatriculación de un predio (Arts. 17 y 18), así como los elementos del contenido del asiento de inmatriculación (Art. 19), estas reglas generales tienen su excepción cuando la inmatriculación es solicitada por alguna entidad administrativa con facultades de saneamiento y formalización, pues aquí los requisitos son establecidos por normas especiales.

Comencemos el análisis de este artículo, preguntándonos que entendemos por saneamiento y formalización; así podemos indicar que el saneamiento y formalización son las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos conste inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las Entidades Públicas.

En el artículo materia de estudio no se establecen ni los requisitos, ni ningún tipo de procedimiento, toda vez que en él solo se señala que la inmatriculación (solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento y formalización), se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes. Así pues si lo que pretendemos es lograr la inscripción de la inmatriculación bajo el supuesto de esta norma, debemos -previamente-, establecer: cuales son estas normas especiales; que entidades se encuentran facultadas para inmatricular estos bienes; cuales son los requisitos; el procedimiento con el que se va a llevar a cabo el proceso de inmatriculación (y de otros actos) y cual es el trámite registral y por así decirlo los momentos del mismo.

Veamos a continuación las normas que se ha de aplicar y que tienen relación con este saneamiento legal, así podemos indicar que la Ley 26512 (del 28-07-1995), declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles, los bienes inmuebles de propiedad del Sector Educación y del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, por lo cual se facultó a dichos Ministerios para que procedan al saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Estado asignados a los Ministerios antes mencionados. Posteriormente con la Ley 27493 (Art. Único), hace extensiva la Ley 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público.

Luego con el D.U. 071-2001, se declaró de interés nacional el saneamiento técnico legal y contable de los inmuebles de las entidades públicas, la misma que fue reglamentada, posteriormente por el D.S. 130-2001-EF (Reglamento del Saneamiento Técnico, Legal y Contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas), y mediante el D.S. 136-2001-EF, se hizo extensivo el Decreto supremo 130-2001-EF, a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley 27493.

El Art. 2° del D.S.130-2001-EF, señala las entidades de la administración pública que están obligadas a realizar el saneamiento, así:

Poder Ejecutivo, incluyendo Ministerios y Organismos Públicos Descentralizados;

El Poder Legislativo;

El Poder Judicial;

Los Gobiernos Regionales; Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía;

Las demás entidades y organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas.

De aquí podemos señalar que el Art. 4° establece los requisitos necesarios para la inscripción, así: memoria descriptiva, plano de ubicación y declaración jurada en la que se declare que los inmuebles que se pretenden registrar, no son materia de procedimientos judiciales. Consecuentemente la inscripción a que se refiere la presente ley, procederá sólo respecto de aquellos inmuebles sobre los que no exista litigio judicial. Este mismo artículo Señala que no será exigible el tracto sucesivo<sup>79</sup>, lo que es lógico, pues el no existir partida registral, con esta inscripción se está incorporando un predio al registro, realizándose la misma con la primera inscripción de dominio.

Los actos de saneamiento que establece la Ley 26512, los encontramos en su Art. 3°, el mismo que detalla: la inscripción de dominio, declaratorias o constataciones de fábrica y demás actos inscribibles, no obstante ello, podemos indicar que el Art. 7° del D.S.130-2001-EF, establece en forma más detallada y señala los siguientes actos:

- Inmatriculación.
- Inscripción de dominio.
- Aclaraciones y rectificaciones de los asientos registrales que lo ameriten, bien sea por inmatriculación o demás inscripciones efectuadas.
- Declaratorias o constataciones de fábrica, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica, demolición.
- Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas.
- Inscripción o modificación de la lotización.
- Independizaciones, acumulaciones, desmembraciones y fraccionamientos.
- Numeración.
- Cancelación de inscripciones o anotaciones relacionadas a derechos personales o reales, incluyendo los de garantía que conforme a ley se encuentren extinguidos.
- Cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras restricciones al uso de la posesión y/o propiedad que conforme a ley se encuentran extinguidas y que afecten el libre uso y disponibilidad de los inmuebles.
- Constitución de servidumbres activas y pasivas.
- Cualquier derecho real cuya titularidad corresponda al Estado o a las entidades públicas.
- Actualización del destino de los aportes reglamentarios.
- Cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

El acto que nos atañe por el estudio del Art. 21 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es el de inmatriculación, veamos a continuación los requisitos exigibles.

Como en su momento se ha estudiado (y comentado respecto a los términos y concepto generales de la inmatriculación), vemos a continuación que actos se van a inscribir con relación a esta figura en el Registro de Predios. Así encontramos dos actos a inscribirse, con relación a la inmatriculación: la anotación provisional (Art. 3° y 6° de la Ley 26512); y la inscripción definitiva (Art. 7° de la citada ley).

En lo que respecta a las anotaciones provisionales, el Art. 64 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos las entiende como anotaciones preventivas, y las define como asientos provisionales y transitorios que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derechos inscritos.

79 Tracto Sucesivo: Art. 2015 del Código Civil: "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane".

De aquí podemos señalar que el Art. 9° (del D.S.130-2001-EF) establece los requisitos necesarios para la inscripción, y señala:

Declaración Jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho y manifestando que los inmuebles y derechos materia de los actos que se pretenden inscribir, rectificar o aclarar en el Registro, no son materia de procedimiento judicial alguno en el que se cuestione la titularidad del bien.

Consecuentemente la inscripción a que se refiere la presente ley, procederá sólo respecto de aquellos inmuebles sobre los que no exista litigio judicial. Este mismo artículo Señala que no será exigible el tracto sucesivo,<sup>80</sup> lo que es lógico, pues al no existir partida registral, con esta inscripción se está incorporando un predio al registro, realizándose la misma con la primera inscripción de dominio.

La memoria descriptiva correspondiente a la realidad actual del área, linderos y medidas perimétricas del terreno, así como de las construcciones existentes con independencia de las fechas en que pudieran haberse efectuado, las que se regularizarán con este único documento.

Los planos de ubicación y perimétrico. Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Declaración jurada del verificador responsable, dando fe de todos los datos técnicos necesarios para la inscripción, así como de los planos presentados.

Copia de la publicación. A que publicación se refiere este extremo, la respuesta lo obtenemos en el Art. 8 del D.S.130-2001-EF, el cual señala que *"Las entidades públicas deberán publicar por una (01) vez en el diario oficial "El Peruano" y en otro de circulación regional, así como en la Página Web institucional, la relación de bienes y actos materia de saneamiento"*.

Cualquier documento que, adicionalmente, permita el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

Tratándose de la figura de la inmatriculación debemos tener en cuenta que es de aplicación en esta parte del procedimiento el segundo párrafo del Art. 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto es que: *"Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el Art. 11°, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro"*.

Cumplidos los requisitos antes indicados y con el informe Técnico de área de Catastro que establece que no existe superposición, se procede a la inscripción provisional, la misma que se realiza a favor del Estado, representado por la entidad respectiva.

Pero que puede suceder entre la inscripción provisional y la inscripción definitiva, aparece aquí pues la figura de la oposición, la cual es tratada por el Artículo 8 (D.S. 130-2001-EF), en la cual dependiendo del afectado se podrá presentar las siguientes situaciones:

Si los afectados son los terceros, podrán oponerse judicialmente a la inscripción definitiva. Cabe precisar que el ejercicio del derecho de oposición suspende el proceso de inscripción registral definitiva, quedando vigente la inscripción provisional hasta que se resuelva la oposición judicial.

Por el contrario cuando la afectada es una entidad estatal, ésta podrá solicitar ante la SBN la oposición del trámite del saneamiento promovido. Esta solicitud suspenderá el proceso de inscripción registral definitiva hasta su resolución por ésta, la que deberá pronunciarse en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles. La Resolución de la SBN tiene mérito suficiente para su inscripción registral definitiva a favor de la entidad estatal que señale.

Transcurrido el plazo antes indicado sin pronunciamiento de la SBN, el Registrador, a solicitud de la entidad interesada y por el solo mérito de la verificación del transcurso del plazo, procederá a la inscripción definitiva del acto registral.

En caso de que la SBN resulte ser la entidad afectada por el trámite de saneamiento a cargo de otra entidad, corresponde al Órgano de Revisión de la SBN resolver la oposición formulada por aquélla".

80 Tracto Sucesivo: Art. 2015 del Código Civil: "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane".

Resumiendo podemos indicar que la inscripción definitiva procederá por el transcurso del tiempo, más un requisito adicional, esto es que no haya mediado oposición judicial de tercera persona. Así transcurrido el plazo de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de la publicación en el diario oficial *"El Peruano"* y en un diario de circulación nacional, se procederá a la inscripción definitiva.

A continuación recomendamos revisar dos puntos interesantes resueltos en la Resolución N° 323-2010-SUNARP-TR-T, del 27 de agosto de 2010, referidos a: si el saneamiento de la propiedad estatal requiere acreditar el tracto sucesivo cuando recae sobre bienes de terceros particulares y si la sola conclusión del procedimiento de cierre de partida por oposición implica la existencia de un litigio judicial que imposibilite el saneamiento de la propiedad estatal. En cuanto al primer punto establece que no será exigible el tracto sucesivo y en cuanto a la segunda parte establece que el cierre de la partida por oposición no implica un proceso judicial, invitamos a ver los fundamentos de la misma.

**CONCORDANCIA:**

Ley 26512; Ley 27493; Decreto Supremo 130-2001-EF; Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA 8va.DCF; Decreto Supremo 136-2001-EF.

**JURISPRUDENCIA REGISTRAL:**

- Resolución N° 175-2004-SUNARP-TR-L, de fecha 26-04-2004.
- Resolución N° 323-2010-SUNARP-TR-T, de fecha 27-08-2010.
- Resolución N° 1265-2012-SUNARP-TR-L, de fecha 28-08-2012.
- Resolución N° 249-2013-SUNARP-TR-L, de fecha 08-02-2013.
- Resolución N° 1062-2013- SUNARP-TR-L, de fecha 26-06-2013.
- Resolución N° 106-2014-SUNARP-TR-A, de fecha 21-02-2014.