

## Artículo 22. Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales de dominio privado del Estado deberán presentarse los siguientes documentos:

- a. Títulos que otorguen la propiedad al Estado. Tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia de la resolución o disposición que lo califique como eriazo para fines agrícolas. En el caso de predios abandonados o revertidos al dominio del Estado, se presentará copia de la resolución suprema o disposición que haya declarado el abandono y la incorporación del predio al dominio del Estado; o, la reversión;
- b. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:

**Carmen Montoya Montoya**

Con la finalidad de efectuar el análisis exegético del presente artículo, procedemos a definir: ¿qué es inmatricular un predio en los Registros Públicos? Inmatricular es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. Al inmatricular o incorporar un predio al Registro, esto da lugar a un Asiento de Inscripción y se produce la apertura de una partida registral. Es en este asiento donde se inscribe el dominio del bien.

El dominio del bien propiamente se refiere a que se inscribe el derecho de propiedad, de quien figura como titular del predio, en el Registro Público.

Por el derecho de propiedad el titular del derecho tiene las facultades de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Si bien, el derecho se inscribe en los Registros Públicos, este acto no es constitutivo del derecho, sino declarativo del mismo. Esto último significa que no se requiere la inscripción del derecho de propiedad para que este exista, pero su inscripción le brinda mayor seguridad al titular del derecho, como a las personas que se encuentran dentro del mercado inmobiliario. Seguridad que se ve traducida en que, a ninguna persona se le puede despojar de su derecho de propiedad sin su consentimiento, y que las personas que se encuentran en el mercado conozcan quién es titular del bien, a efectos de las transacciones comerciales.

¿Qué es un predio? Un predio puede ser definido: En sentido material, como un trozo de terreno cerrado por una línea poligonal, edificado o no, y perteneciente o destinado a pertenecer a un solo propietario o a varios en común. En sentido funcional, como la unidad de destino económico que representa, puede ser rural, urbano e industrial. En sentido registral, como todo aquel susceptible de abrir un folio o partida registral.

El artículo 3 del Reglamento de La Ley 28294 define al predio como: "La superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada, y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales".

Este artículo concuerda con lo establecido en el artículo 954 del Código Civil Peruano de 1984, el cual precisa que: "La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales".

Concluimos que, predio es un terreno delimitado, cuyo titular del derecho de propiedad le otorga un destino económico y es posible de ser inscrito en el Registro Público. El derecho de propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, pero en el supuesto que se hallen recursos naturales, yacimientos y restos arqueológicos, estos no serán de propiedad del titular del predio. Cuando nos referimos a las clases de predios, considerando lo establecido en el Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales, estos pueden ser:

- Rurales, son aquellos cuya vocación es de uso agrícola, ganadero o forestal.
- Eriazos, son predios rurales cuyo suelo es improductivo no apto para el cultivo por falta o exceso de agua, pero pueden ser habilitados para la agricultura.
- Urbanos, son predios que han sido habilitados con servicios básicos como son: luz, agua y desagüe.

Los predios pueden ser catastrados y no catastrados. El órgano competente del catastro de los predios urbanos es la municipalidad distrital donde se encuentra ubicado el predio. El dominio privado del Estado refiere al ejercicio del derecho de propiedad que el Estado puede realizar de este bien.

En economía se distingue a los bienes públicos de los bienes privados, y se define como bien público aquel a los que todo el mundo tiene acceso como por ejemplo un parque, y los bienes privados son aquellos que pertenecen a particulares. Por lo cual, el Estado en ejercicio de su derecho de propiedad sobre un bien privado puede usar, disfrutar y reivindicar el mismo y excluir a los demás del acceso al bien.

El supuesto del presente artículo corresponde, a la incorporación de un terreno delimitado, cuyo destino económico es de uso agrícola, ganadero o forestal, al Registro Público. En el asiento que se genera dentro de una partida registral, luego de la incorporación del terreno al Registro, se inscribe el derecho de propiedad que ejerce el Estado de manera exclusiva.

El artículo 22 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece cuáles son los documentos que se deben presentar al Registro para cumplir el supuesto señalado en el párrafo anterior. El literal a. del citado artículo comprende: “títulos que otorguen la propiedad al Estado”.

Cuando el literal “a” hace referencia a títulos que otorguen la propiedad al Estado, se refiere a los supuestos del artículo 2018 del Código Civil.

El artículo 2018 del Código Civil Peruano de 1984 establece que: “Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir: 1. Títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, 2. Títulos supletorios”.

El primer supuesto refiere a títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años. Y debemos definir que los títulos son el conjunto de documentos que van a generar una inscripción. Tenemos que precisar además, que en este caso no se requiere pluralidad de documentos, cuando uno solo tiene la antigüedad requerida.

En cuanto al cómputo de plazo de antigüedad, éste se realiza a partir de la fecha cierta del título en el que consta la adquisición. La fecha cierta de acuerdo a lo establecido en el artículo 245 del Código Procesal Civil Peruano de 1993, produce eficacia jurídica desde:

1. La muerte del otorgante del documento privado.
2. La presentación del documento ante funcionario público.
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente el juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

Es por el motivo establecido en el numeral 1 del artículo 245 del Código Procesal Civil Peruano de 1993 que, si el título es sucesorio, solo se acepta que sea testamento en el que se individualice el predio, y en estos casos la fecha se cuenta a partir del fallecimiento del testador.

El segundo supuesto, cuando vamos a señalar “títulos supletorios”, en este caso no se requiere que estos documentos tengan una antigüedad de cinco años, porque se puede estar refiriendo propiamente a una sentencia sobre formación de documentos que por sí solos no acreditan propiedad, pero en su conjunto pueden merecerla y el juez declara el derecho de propiedad a través de una sentencia.

En los siguientes supuestos tampoco se requiere la antigüedad de los cinco años:

La segunda parte del literal “a” del artículo 22 que establece: “Tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia de la resolución o disposición que lo califique como eriazo para fines agrícolas”.

La tercera parte del literal “a” del artículo 22 que establece: “En el caso de predios abandonados o revertidos al dominio del Estado, se presentará copia de la resolución suprema o disposición que haya quedado en abandono y la incorporación del predio al dominio del Estado; o, la reversión”.

En ambos casos no se aplica el criterio de los cinco años de antigüedad porque existen criterios para calificar resoluciones administrativas y judiciales.

Fue en el V Pleno del Tribunal Registral, que es la reunión ordinaria de los vocales integrantes del órgano colegiado, que se realizó los días 5 y 6 de setiembre de 2003, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 20 de octubre de 2003, donde se establecieron criterios para calificar resoluciones administrativas y resoluciones judiciales. Los precedentes resultado de estos plenos son de observancia obligatoria en la función de calificación de títulos, tanto para registradores, como para vocales del Tribunal Registral.

Tratándose de resoluciones administrativas, como es la resolución que declara un predio como eriazo para fines agrícolas, se requiere acreditar que esta haya quedado firme, de lo contrario según precisa el tercer párrafo del artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se extenderá además una anotación en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.

En el supuesto de la resolución suprema que declare que, el predio ha quedado en abandono e incorporado o revertido al dominio del Estado, al ser una resolución expedida por el ejecutivo es necesaria su publicación en el diario oficial *El Peruano*.

En cuanto a la formalidad que debe presentar la resolución administrativa para ser presentada al registro, esta es copia autenticada por funcionario que tiene en su poder la matriz. Salvo, la resolución suprema que al ser publicada en el diario oficial es de conocimiento público, pero ello no obstante a que se adjunte la publicación.

El literal “b” del artículo 22 del presente reglamento, distingue los supuestos de los predios rurales catastrados, de los predios rurales no catastrados.

Los requisitos para el supuesto de predios rurales catastrados, conforme el artículo 86 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, son:

Certificado de Información Catastral otorgado por el órgano competente.

En el caso de existir discrepancias entre los documentos que sustentan el derecho de propiedad con los datos de COFOPRI, éste emite un Instrumento de Formalización que se acompaña al Certificado de Información Catastral.

Mientras que, los requisitos para el supuesto de predios rurales que se encuentran en zonas no catastradas, conforme el artículo 87 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, son:

Certificado Negativo de Zona Catastrada.

Plano perimétrico y memoria descriptiva elaborados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores de la Sunarp.

En este último punto la Jurisprudencia Registral ha previsto en la Resolución N° 112-2010-SUNARP-TR-L, que:

“Para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, es el verificador quien asume la responsabilidad de la información técnica del predio, respecto de la ubicación, área y medidas perimétricas. Sin embargo, los documentos deben estar sustentados en los títulos de dominio. En tal sentido, no corresponde al verificador determinar el área, linderos y medidas perimétricas cuando el título carece de la información mínima que pueda ser concordada, pues ello le corresponde en forma exclusiva al Poder Judicial en el procedimiento establecido en el artículo 504 del Código Procesal Civil”. En este último párrafo es a través del procedimiento abreviado en que se tramita ante el Poder Judicial, el procedimiento de rectificación o delimitación de áreas o linderos.

### **Referencias Bibliográficas**

- Manzano Solano, A. y Manzano Fernández, M. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España Centro de Estudios.
- Sandé, J. (2010). *Entender la Economía*. [Compartiendoconocimiento.files.wordpress.com](https://compartiendoconocimiento.files.wordpress.com/2010/05/libro-eco-primero-v1_mayo-2010_low1.pdf) from [https://compartiendoconocimiento.files.wordpress.com/2010/05/libro-eco-primero-v1\\_mayo-2010\\_low1.pdf](https://compartiendoconocimiento.files.wordpress.com/2010/05/libro-eco-primero-v1_mayo-2010_low1.pdf). [Recuperado el 5 de setiembre de 2016].