

**UNIVERSIDAD SAN PEDRO**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA**

**PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO**



**La inmatriculación de predios rurales y sus incidencias al momento de su calificación registral.**

Trabajo de Suficiencia Profesional para obtener el Título Profesional de Abogado

Autor:

**Salvador Paredes, Orlando Edilberto**

Asesor:

**Abrego Herrera, Marcelo**

**Código ORCID: 0000 - 0003 - 4883 - 7822**

**HUACHO – PERÚ**

**2023**

**PALABRAS CLAVES**

<b>TEMA:</b>	<b>LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES</b>
<b>ESPECIALIDAD</b>	<b>DERECHO CIVIL</b>

**LINEA DE INVESTIGACION**

<b>Línea de Investigación</b>	Derecho Civil
<b>Área</b>	Derecho Registral
<b>Subarea</b>	Derecho Civil
<b>Disciplina</b>	Derecho Registral



VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

## CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, Vicerrector de Investigación de la Universidad San Pedro:

### HACE CONSTAR

Que, de la revisión del trabajo titulado "**La inmatriculación de predios rurales y sus incidencias al momento de su calificación registral**" del (a) estudiante: **SALVADOR PAREDES ORLANDO EDILBERTO**, identificado(a) con Código N° **2007035029**, se ha verificado un porcentaje de similitud del **30%**, el cual se encuentra dentro del parámetro establecido por la Universidad San Pedro mediante resolución de Consejo Universitario N° 5037-2019-USP/CU para la obtención de grados y títulos académicos de pre y posgrado, así como proyectos de investigación anual Docente.

Se expide la presente constancia para los fines pertinentes.

Chimbote, 28 de noviembre de 2023

UNIVERSIDAD SAN PEDRO  
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN  
  
Dr. JAVIER MARTÍNEZ CARRIÓN  
VICERRECTOR



NOTA: Este documento carece de valor si no tiene adjunta el reporte del Software TURNITIN.

## **DEDICATORIA**

CON TODO MI AMOR QUIERO DEDICAR ESTE TRABAJO A LAS 02 MUJERES DE MI VIDA, A GRACIELA, MI MADRE, QUIEN DESDE QUE TENGO MEMORIA Y USO DE RAZÓN VELÓ POR MÍ, DÁNDOME SU BRAZO DE APOYO TODO EL TIEMPO, CONFIANDO EN MI, EN CADA OBSTÁCULO QUE SE INTERPUSO, NUNCA DUDÓ EN QUE ALCANZARÍA MIS METAS OBJETIVOS, Y LA RESILIENCIA NECESARIA PARA SEGUIR ADELANTE Y ENFRENTAR LOS OBSTÁCULOS; A TI MAMÁ TE DEDICO ESTA INVESTIGACIÓN LA CUAL ES RELEVANTE A MI FORMACIÓN PROFESIONAL, Y A MI HIJA VALENTINA, QUE ES MI MOTIVACIÓN Y HORIZONTE PARA SEGUIR ESFORZÁNDOME, HIJA MÍA, TU NO SOLO ERES PARTE DE MÍ, EN TI SE REFLEJA LA MEJOR VERSIÓN DE MÍ, POR EL CUAL LUCHO A DIARIO PARA PODER SER DIGNO DE TU CARÍO, ES POR ELLAS QUE SOY LO QUE SOY AHORA. LAS AMO Y SON TODO PARA MÍ, A USTEDES DEDICO ESTE TRABAJO.

## AGRADECIMIENTO

A MI MADRE, QUE EN EL TRANCURSO DE TODA SU VIDA HA PRESTADO SU ATENCIÓN A MI BIENESTAR Y EDUCACIÓN, DESDE QUE TENGO MEMORIA, ME HA DADO SU APOYO Y GENERADO EN MÍ LA MOTIVACIÓN QUE HE NECESITADO PARA MI FORMACIÓN ACADÉMICA, NUNCA DUDÓ DE MÍ, CREYÓ EN MI CAPACIDAD Y MI FUERZA DE VOLUNTAD, Y POR ESO LOGRÉ SUPERAR LOS OBSTÁCULOS DE MI VIDA, EN ESTA APUESTA DEL DESTINO, HEMOS GANAMOS MAMÁ, Y SEGUIREMOS ASÍ, A PESAR DE LO DURO QUE HA SIDO, GRACIAS POR NO DUDAR DE MÍ, TE LO AGRADEZCO A TI.

A LOS DOCENTES DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS DE ESTA UNIVERSIDAD CÉLEBRE, GRAN PARTE DE LO QUE SÉ SE LO DEBO A USTEDES, AGRADESCO SUS ENSEÑANZAS, PACIENCIA Y GUÍA. EN TODO EL TIEMPO DE MI FORMACIÓN PROFESIONAL.

QUISIERA AGRADECER A ESTA CÉLEBRE UNIVERSIDAD, POR ABRIRME SUS PUERTAS, POR HABERME PREPARADO DE TAL FORMA QUE PUEDO DECIR QUE SOY UN PROFESIONAL COMPETITIVO Y POR HACERME UNA MEJOR PERSONA.

## INDICE GENERAL

	<b>PAGINA</b>
PALABRAS CLAVE.....	i
CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD .....	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
<b>INDICE GENERAL.....</b>	<b>v</b>
RESUMEN.....	vi
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA .....	1
MARCO TEORICO .....	3
ANALISIS DEL PROBLEMA.....	21
CONCLUSIONES.....	23
RECOMENDACIONES .....	24
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	25
ANEXOS .....	28

## RESUMEN

Este tema se encuentra delimitado básicamente en las incidencias de la Calificación Registral, principalmente en los obstáculos y aquellos semblantes de como es que se logra la inmatriculación de predios rurales en el sistema registral peruano, así como también como en el Registro de predios en el que se da y su primera inscripción, iniciando en adelante su vida registral, una vida que en adelante gozará de la seguridad jurídica que confiere que un predio ingrese al registro, con todos sus beneficios que este le brinda.

Ahora bien, se debe de tener en cuenta que la incorporación de un predio al Registro se da con la inmatriculación, a este acto se le puede llamar como el punto de partida que genera el camino de su historia jurídica en el registro, por lo que ello reviste de trascendental importancia, así también, se da con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta, de tal forma que este sea calificado bajo los criterios y observancias conforme a la Ley registral y logre ser saneado física y legalmente para que permita al administrado inscribir su propiedad y pueda defender su Derecho de Propiedad, que le es justiciable y le corresponde conforme a derecho.

Asimismo, una debida calificación registral en la inmatriculación respecto a la inscripción de al de predios rurales ante el mismísimo registro de predios fijará y dará legitimidad del derecho a inscribirse, procurando, en suma, minimizar el gasto que se genere, creando el orden necesario para que se logre el intercambio de fluido de bienes y generando así seguridad jurídica al administrado, que por demás está decir, que es por ello que acude al registro, pues el registro actúa como un benefactor de publicidad sobre el predio registrado, lo que le brinda seguridad jurídica al administrado.

A ello, considerando el conocimiento que he adquirido, intelectualmente y por medio de la praxis, he estado avocado al conocimiento de temas registrales, como lo es el de la Inmatriculación de Predios rurales, dentro de la provincia de Barranca y los distritos que lo conforman, en el que se presenta el problema recurrente de lidiar con observaciones absurdas por parte del registrador público que no hacen mas que retrasar o extender la inscripción de un predio al registro, lo que genera gran incertidumbre jurídica en los administrados que de buena fe acuden a registro pero se topan con un sistema burocrático que no hace mas que hacer mas lento el trámite, lo que trae a colación la frase: “*Justicia que tarda no es Justicia*”, pues mas bien genera los gastos de tramitación y el tiempo invertido no puede ser recuperado.

Estos temas que afronta nuestra realidad problemática obedecen a una serie de eventos que en el transcurso de la presente investigación ha de abordarse, para una vez identificados plantear una serie de conclusiones y recomendaciones que no harán mas que proponer salidas alternas y que ayudará a que la problemática observada se reduzca y se pretenda combatir, a fin de que poder cambiar las debilidades advertidas y mejorar nuestro sistema registral, el cual ya necesita ser reformado.

## 1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En la actualidad se puede ver que existe una gran cantidad de predios rurales que por su gran tamaño; estén obligados a afrontar dificultades respecto a su delimitación y de representación, o sea, como es que se le describe, las principales características y datos del predio que apoyan a su identificación e individualización, y es así que por ello es que no han podido tener acceso al registro y que, se encuentran en una situación por demás compleja a obtener sustento técnico legal que es requerido para la Inmatriculación de Predios Rurales y sus incidencias al momento de su Calificación Registral o también en el lograr la inscripción de la primera de dominio; muchos solicitantes dentro de los procedimientos de inmatriculación de predios rurales vienen enfrentando observaciones en las distintas sedes de la Superintendencia Nacional de Registros de Públicos SUNARP, con distintos criterios en la evaluación de los títulos presentados para la incorporación del inmueble, a lo que se puede advertir que no existe uniformidad respecto a las calificaciones que realizan, que genera sosiego en los administrados, que solo buscan obtener seguridad jurídica.

A decir de la uniformidad en la calificación de los títulos, se debe de entender que ello es de gran importancia, pues, plantea que las observaciones realizadas, tengan o guarden una misma línea y que estos no se contradigan, si se habla de situaciones jurídicas similares, por lo cual, se entiende se debería de mantener una misma línea interpretativa, y las observaciones deberían de ser similares ante supuestos similares y no contradictorias entre sí, que lo que hacen es que se cause confusión entre los administrados que no saben cómo afrontar esta situación.

En ese sentido, estos predios rurales afectados que no han logrado obtener el acceso a la vida en el registro, en su mayoría genera limitaciones en una serie de situaciones, que involucra el uso, goce, disfrute y disposición del bien, como los son el que no puedan hacer independizaciones, subdivisiones o transferencias que puedan ingresar a Registros Públicos, dado que no se puede conseguir información pública y veraz sobre el inmueble puesto que no se ha logrado primigeniamente la inmatriculación del predio debido a los problemas advertidos en el párrafo precedente, que no hacen

más que hacer que el administrado cada vez se decepcione más de nuestro sistema registral, desconfiando de un sistema que si estuviera bien llevado, ello no ocurriría.

Vengo laborando desde el año 2013 en el estudio jurídico denominado “*SALPA ABOGADOS*”, en la cual soy socio fundador, y; me he dedicado y puesto en práctica mis conocimientos sobre Derecho Civil (Acto Jurídico, Derechos Reales, Contratos), Derecho Inmobiliario, Derecho Registral, entre otros. Y he tenido que lidiar con observaciones absurdas por parte de Registradores sobre inmatriculaciones de predios rurales a la cual hemos apelado a dichas observaciones; y, se ha podido obtener resultados favorables por parte del Tribunal Registral y que son precedentes – jurisprudencia – para aplicación nacional, algo de lo cual me siento orgulloso, puesto que producto de mi esfuerzo y conocimientos adquiridos he logrado alcanzar.

## 2. MARCO TEORICO

### Base Teórica

Primero debemos de entender que es lo que significa el vocablo “inmatriculación”, y para ello, en comentario de Herrero (2006) manifiesta que en nuestro ordenamiento jurídico dicho vocablo ha sido insertado recientemente, no obstante, se puede decir que anteriormente su uso ha sido aplicado, un claro ejemplo lo es la Ley Hipotecaria Española de 1944 – 46, norma en la que se le da su naturaleza (Importancia y aplicabilidad), y desde ese momento doctrinariamente en España, su uso se ha dado de forma reiterada, a lo que los autores nacionales (peruanos) han aceptado y acogido la referida figura en forma general, ahora bien, se resalta que dicho vocablo en el Diccionario de la Lengua Española, específicamente en su edición número 21 no está registrada, solo teniendo existencia el verbo matricular, el mismo que su significación no tiene relevancia en el derecho registral.

Según el citado autor, posterior a un estudio pormenorizado de la palabra “Inmatriculación”, llegó a guisa de conclusión que la referida palabra en nuestra legislación no es muy antigua, sino reciente, citando como su antecedente más cercano a la misma ley de Hipoteca española, y es desde ese momento, que su uso se ha dado de manera reiterativa, por lo que, en razón a los autores nacionales, estos solo han incorporado y recogido dicha palabra para su uso, además de ello, en el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, en una edición en específico no es encontrada, pero ello no le quita importancia ni merma su aplicabilidad, como palabra de origen extranjero, e institución de real trascendencia en el derecho registral nacional.

Además de ello, añade Herrero (2006) respecto al referido vocablo que su origen se da en la lengua alemana, apareciendo como (inmatrikulatio)

pasando posteriormente a la lengua italiana, lengua en el que encuentra existencia el vocablo *inmatriculare*, el mismo que en castellano significa de “matricular”. En ese sentido, se entiende que el citado autor, ha realizado un estudio de la etimología, como rama o disciplina que estudia el origen o raíz lingüística de una palabra, y que para el caso en concreto es de la palabra “Inmatriculación”, viniendo de la lengua alemana, a la italiana para ser traducida con su significado actual en el castellano.

Por otro lado, Gonzales y Quintana (2010) respecto a la Inmatriculación acotan que dicha palabra es utilizada recientemente, dando como ejemplo al Reglamento de Inscripciones de Registro de Propiedad Vehicular (Resolución N° 295-99-SUNARP/SN) anterior, el mismo que fue reemplazado por el Reglamento del 2004; y su directiva que se dio para “inmatricular” vehículos reconstruidos (Resolución N° 186-200-SUNARP/SN). Y que así ya en el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios del año 2008 se incorpora la palabra inmatricular, desde el artículo 14 y siguientes, reflexionando finalmente que el termino viene de España, país que lo copió de Alemania.

Entonces se entiende que los citados autores, han rescatado respecto al uso de la Palabra inmatriculación en nuestra legislación, han tendido como punto de partida al anterior Reglamento de Inscripciones de Registro de Propiedad Vehicular, el cual fue sustituido por el reglamento del año 2004, así en la directiva para lograr inmatricular vehículos reconstruidos, y en el Reglamento de Inscripción de Registro de Predios del año 2008 se impuso el término “Inmatricular”, concluyendo que el referido termino viene de España, quien de la misma forma lo copio de Alemania, y al que se puede entender que ha venido producto de una serie de modificaciones e inserciones legislativas, que no han hecho mas que sumar y perfeccionar el uso y aplicación del vocablo inmatriculación.

## **La Inmatriculación de Predios**

Se puede entender que, mediante la inmatriculación, en términos generales llega a generarse producto de que se ha llegado a la incorporación de un predio al Registro, acto que marca y da inicio a su vida jurídica registral, sobre el cual se generará el historial del predio inscrito, lo que muchos administrados anhelan para obtener la seguridad jurídica, publicidad y demás beneficios que el registro les brinda.

Como señala Alarcon (2015) acotando que se trata del ingreso de una finca en la vida registral, hecho por medio de la primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, lo que genera y apertura folio de registro particular o propio, obtenida por intermedio particular y que genera efectos específicos.

Y así, no es de olvidarse, como bien lo manifiesta el Tribunal Registral (2022) en la RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR, respecto a la Inmatriculación, que incide en la determinación que se aperture una partida registral a favor de un predio en atención al principio de especialidad, el que se encuentra tipificado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y, así como también en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sustentando así el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida que corresponde se llegue a organizar los derechos y actos que en él recaigan, por lo que se puede concluir que es esta forma es que se determinan su situación jurídica.

Dicho sea de paso, el Tribunal hace énfasis en la Inmatriculación en virtud del principio de especialidad consagrado en el Reglamento de Registros Públicos y el de Inscripción de Registro de Predios sustentado en el orden de incorporación de actos, lo que directamente permite la organización de la partida con sus derechos y actos que recaigan sobre esta.

## **Predio**

En la presente investigación se debe llegar a la comprensión de la definición de predio, para ello, partiendo de la definición de Montoya (2018) respecto al predio, esta aporta que desde una perspectiva material, se le entiende como una parte o pedazo de terreno que se encuentra cerrado por una línea poligonal, sin importar que esté construido sobre este o no, y que pertenece o ha de pertenecer a un una persona, a quien se le llamará propietario o dueño, a varias personas. Así también puede entenderse al predio desde un sentido funcional, en donde se le comprende como aquella unidad de destino económico que representa, rescatando su característica que poder percibir de este una retribución económica, haciendo un acto de distinción, en el que manifiesta que el predio puede ser tanto rural, urbano e industrial, para finalizar haciendo hincapié en su sentido registral, entendido como lo susceptible de que abra o inicie un folio o partida registral.

De la misma forma, siguiendo a Montoya (2018), hace mención, específicamente al reglamento de la Ley N° 28294, tratando básicamente del artículo 3, en el que se define al predio como aquella superficie o espacio que es demarcando por una línea poligonal, que es cerrada y continua, que se extiende desde el subsuelo al sobresuelo, estando comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyendo a su vez a los recursos naturales en las citadas superficies, como los son los restos arqueológicos, yacimientos, y otros, que son regidos por leyes especiales.

De lo dicho en el párrafo precedente, Montoya (2018) llega a concluir que la citada norma llega a concordar con lo fijado en el artículo 954 del Código Civil del año 1984, el cual manifiesta respecto al predio, que la propiedad de este halla su extensión tanto al subsuelo como al sobresuelo, percibidos del perímetro superficial dentro de los planos verticales y hasta donde parta el ejercicio de su derecho le sea útil al propietario.

Añade al final, respecto al predio y su extensión Montoya (2018) que: hasta el subsuelo y sobresuelo es que se halla el derecho de propiedad del predio,

no obstante, hace hincapié en una salvedad, que le norma limita, puesto que en caso de hallarse recursos naturales, o restos arqueológicos no son de la propiedad del titular del predio, puesto que son recursos que corresponden al Estado, del cual los particulares, pese a ser titulares del predio no les pertenece, se tiene en cuenta que existe entonces un límite fijado por ley que no hace mas que hacer respetar los intereses del Estado, en el ejercicio del derecho de las personas sobre la propiedad. En ese sentido, debemos comprender que el derecho de propiedad del predio, es extendido al subsuelo y sobresuelo, y si se hallasen tanto recursos naturales como restos arqueológicos en dicha exención no serán de propiedad del titular, sino que es del mismo Estado.

Ahora bien, es de resaltar que, al referirse a las clases de predios, como bien lo señala Montoya (2018) se debe de considerar lo fijado en el Decreto Legislativo N° 667, la llamada “Ley del Registro de Predios Rurales”, cuerpo normativo que clasifica los predios, primero en **Rurales**, entendido como aquel predio que es destinado para un fin tanto agrícola, ganadero o forestal, segundo, se comprende a los predios **Eriazos**, al que se le entiende que son predios con un suelo que no es apto para poder cultivarse, debido a que, o es que hay un exceso o falta de agua, no obstante, este tipo de predios si pueden ser adaptados a un fin agrícola, para finalmente hacer referencia a los predios **Urbanos**, afirmando que este tipo de predios están habilitados con los servicios básicos, tal ese el caso de que se cuente con agua, luz o desagüe.

Importa aquí hacer una acotación, respecto a los predios pues estos pueden ser catastrados y no catastrados. Y a su vez, el órgano competente del catastro de los predios urbanos es la municipalidad distrital en donde se ubica el predio.

### **Predio No Inscrito**

En la presente investigación cuando se habla de predio no inscrito, se comprende a uno que debe su condición a que no tiene antecedentes registrales que tenga una relación directa con este, en ese sentido, no se halla dentro de

partida registral alguna ni mucho menos tiene su origen o parte de otra, que haga referencia al área o el espacio físico que comprende al inmueble, por lo que no se puede atribuir algún acto o una titularidad jurídica, gravamen, carga etc, que pueda afectar al predio frente a terceros.

Dicho de ese modo, se debe de considerar como predio no inscrito a todo aquel predio que es susceptible de poder ser inscrito e incorporado al registro, para así iniciar su vida registral primigeniamente, sin tener antecedentes en el registro que ponga en conocimiento de pueda establecer que haya tenido una existencia previa en el registro de predios de la Superintendencia Nacional de Registro Públicos SUANRP.

### **Predio Urbano**

Se considera un terreno urbano, en palabras de Cano (2018) como una unidad inmobiliaria compuesta por un pedazo de terreno, el cual está capacitado y en condiciones de poder tener un uso urbano teniendo posibilidad de acceder, al agua, al desagüe, a la energía eléctrica, y a la iluminación pública por medio del sometimiento a un procedimiento administrativo que le ha dado la calidad de predio urbano, pudiendo acceder a los citados beneficios y adquirir dicha condición.

Si se refiere estar ante un predio ubicado en una zona urbana, como bien lo afirma Silva (2016) para ello se debe contar con un **certificado de zonificación**, el mismo que debe de ser expedido por funcionario competente de la Municipalidad que por jurisdicción corresponda, asimismo se debe de adjuntar el plano respectivo del predio, u otro certificado como el de **parámetros urbanísticos y edificatorios** que acredite fehacientemente la condición (condición de predio urbano).

Como cierre de idea, se puede indicar respecto a las habilitaciones urbanas en palabras de Díaz (2019) se tiene que estas tienen la posibilidad de

que su ejecución se de en forma progresiva, debido a que la transformación de un predio rustico a urbano fija de manera preponderante que se incorporen los servicios públicos básicos, los mismos que toleran la implementación de infraestructura, así como la puesta en marcha y su mismo funcionamiento.

### **Predio Rural**

El predio rural es definido, como bien lo señala el Manual de Tierras (2009) como un predio que es directo al agro, están localizados en zonas consideradas como rurales, además que están fijadas para que se de la actividad agropecuaria, dicho de esa forma, engloba aquí a los predios que se ubican en aquella área de expación urbana que está determinada para que se de la realización de alguna actividad agropecuaria y que no cuenta con habilitación urbana.

Importa aquí señalar que regularmente este tipo de predios en comparación con un predio ubicado en zona urbana, goza de una mayor expansión, ya que su área se expresa en hectáreas, identificándose por codificaciones referenciales o las tan llamadas unidades catastrales con el que se logra su ubicación, lo que se va a puntualizar, pues como bien lo expresa el Catálogo de objetivos y símbolos geográficos del Catastro Rural Nacional (2022) el cual señala que la identificación alfanumérica que se asigna al predio catastrado, es constituida por 14 dígitos, cada uno de estos tiene una identificación propia, así, la Zona Geográfica corresponde a los primeros 2 dígitos; la unidad orgánica formada por el código de serie geográfica:100, corresponde a los 6 dígitos siguientes; para finalizar, los últimos 6 dígitos pertenecen a la unidad catastral correlativa, la que está asignada la función al ámbito, sector o proyecto Unidad Territorial.

### **Inmatriculación o Primera Inscripción**

Según la SUNARP (2022) el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica respecto a la inmatriculación, que es el acto por el

por medio del cual se logra la incorporación un predio al Registro. Por medio de la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. En comento, el citado artículo, pone en conocimiento que la inmatriculación es el acto que genera que el predio se integre al registro por medio de la Inmatriculación o Primera Inscripción de dominio.

A decir del Tribunal Registral (2022), en la Resolución No. - 666 -2022-SUNARP-TR, respecto a la Inmatriculación o Primera Inscripción ha manifestado que, además de la titulación, es un requisito primordial para matricular un bien que este no se encuentre inscrito en el Registro, propiamente dicho o que este forme parte o de otro, el cual es de mayor extensión. Ello se justifica en que existe la posibilidad de que se dé una duplicidad de partida, y que ello a su vez transgrede la certeza de la información registral, puesto que se publicaría situaciones jurídicas parecidas o diferentes sobre un mismo bien generando con ello efectos nocivos a otros que acudan al registro, o sea terceros.

Asimismo, como bien afirma Gonzales (2022) respecto a la inmatriculación entendida como la primera inscripción, en la rama registral, involucra la inserción de una finca al registro, siendo el punto originario de su vida registral, y la historia que en esta constará, asimismo, señala que en la doctrina se confunde a la Inmatriculación con la Primera Inscripción de Dominio.

A decir de ello, se puede acotar respecto a la inmatriculación, que se debe de respetar lo establecido por la SUNARP, conforme al artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, indicando en síntesis, respecto al predio, es necesario señalar su naturaleza, ya sea urbana o rústica, el departamento, provincia y distrito en el que se está ubicado, de tratarse de un predio urbano, se debe especificar su área, linderos, medidas perimétricas y colindancias, su ubicación geográfica a la Red Geodésica Nacional, (datum) y

proyección de coordenadas oficiales; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona, grupo, así como cualquier otra circunstancia que sirva de distintivo. Si se trata de un predio rural se necesita que se indique: el código de referencia catastral, el área del predio en metros; centroide y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional (datum) y proyección en coordenadas oficiales; asimismo se debe de consignar el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 del citado cuerpo normativo, y cualquier otra información ayude a poder identificar el predio que se desea inscribir.

Siguiendo al reglamento de Inscripción de Registros de Predios, se tiene que este prevé en sus artículos una serie de inscripciones referidas a la inscripción del predio a inmatricular, como lo son los siguientes:

Así siguiendo a Salazar (2017) manifestó de que se tiene que indicar **que existe un Derecho de Propiedad sobre el Predio Inmatriculado**, debido a la imposibilidad de inscripción de un predio sin un propietario o con fórmulas que identifiquen al predio, haciendo énfasis al artículo 16 del Reglamento de inscripción de registro de predios, así como el artículo 17 del mismo cuerpo normativo que considera el plazo de 5 años sobre el plazo de los títulos que se dan para la inmatriculación y otros, así también **Se debe verificar que exista la inscripción previa relacionada al predio inmatriculado**, debido a que la Inmatriculación causa que se aperture una hoja en la base del registro y que cada predio origine la apertura de una partida propia, ello se entiende como un mecanismo que evita el prejuicio de titularidades. Del mismo modo recaló que **Se debe confirmar que existe un título suficiente para el asiento de inmatriculación**, pues el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, respecto a los títulos que se solicita su inmatriculación, ha sistematizado su forma de evaluación, estableciendo reglas.

## **Inmatriculación De Predios Rurales**

Ahora bien, teniendo como referencia el reglamento de inscripción de Registros Públicos de Predios, se puede precisar que este prevé en sus artículos una serie de inscripciones, y actos necesarios a realizar referidos a la inscripción del predio a inmatricular, revistiendo de gran importancia, como los son los siguientes:

En este punto, sobre la **Inmatriculación de predio rural de dominio privado del Estado**, Salazar (2017) indica que como lo establece el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, específicamente en su artículo 22, que, para inmatricular estos predios rurales necesita que se presenten títulos con el que se otorguen la propiedad al Estado, así también, si fuere Eriazo el predio, se debe presentar la resolución que le da esa calificación y también el certificado de información catastral o negativo catastral, del mismo modo es necesario el plano y memoria descriptiva. Y así sobre la **Inmatriculación de predio rural transferido a título gratuito a favor del Estado**, conforme al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, específicamente en su artículo 23, manifiesta que es necesario el presentar Título en el que se consigna la gratuita transferencia a favor del Estado, y el Certificado de información catastral o Certificado Negativo de Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva.

La reforma agraria, como suceso histórico ha fijado un punto de partida trascendente para la inmatriculación de predios rurales, mediante el Decreto Ley N° 17716 promulgada el 24 de junio de 1996, en el que el mismo Estado obligó a que los hacendados que tenían grandes terrenos que estos sean cedidos a sus trabajadores o a los agricultores de la zona, y que les darían en compensación bonos agrarios, lo cual eran grandes extensiones de tierra.

Tégase en cuenta que el principal fundamentando por el que popularmente se justificó la reforma agraria es que se decía que la tierra era de aquellos que los trabajaban. Por ello el gobierno de turno, a fin de hacer justicia al pedido incansable y a las necesidades de la población, que en su gran mayoría

pertenecía a la clase obrera y agricultora – trabajadora, es que se planteo y dio la reforma con el fin de calmar el clamor de la gente y hacer justicia por medio del gobierno.

Ahora bien, el referido autor, resalta que es importante hablar sobre la **Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares**, a ello, debe tenerse en consideración el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, específicamente en su artículo 24, manifiesta que es necesario la presentación de la resolución de adjudicación, el cual fue emitido por la autoridad competente, o el título de propiedad del predio, junto con documento que acredite que se encuentra consentido, también el Certificado de información catastral o Negativo de Zona Catastrada conjuntamente con el plano y memoria descriptiva del predio.

Del mismo modo sobre la **Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria y adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda**, con base al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, específicamente en el artículo artículo 25, se expresa que es necesario presentar de Título de propiedad o resolución de adjudicación de autoridad competente, junto con la certificación que se encuentra consentida, la Resolución que acredita la cancelación o condonación de la deuda agraria y el Certificado de información catastral o Certificado Negativo de Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva, a su comentario esta modalidad de estaría entrando en desuso.

Siguiendo al mismo autor, este manifiesta sobre la **Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria y adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda**, que los requisitos del artículo 26 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, por el transcurso del tiempo de la Reforma Agraria quedarían en desuso, porque esta forma de Inmatriculación provoca que se presenten más elementos borbatorios y requisitos. Finalmente el referido autor habla de la **Inmatriculación de predios**

**rurales adquiridos por tercero de un beneficiario de Reforma Agraria**, el citado autor dijo que en atención al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, específicamente al artículo 2711, que en este caso, los requisitos al que apliquen serán instrumentos privados, los mismos que dan cuenta de acreditar la transferencia y la propiedad por un periodo ininterrumpido de cinco años con anterioridad a la solicitud de inscripción, así también el Certificado de información catastral o Certificado Negativo de Zona Catastrada junto con el plano y memoria descriptiva.

### **Base legal Aplicable al Procedimiento de Inmatriculación de Predios Rurales**

Respecto al marco jurídico aplicable respecto al proceso de inmatriculación de predios rurales, se encuentran reseñas en distintos cuerpos normativos. Y así, en un primer orden tenemos a nuestro Código Civil de 1984, en el que en su artículo titulado Primera Inscripción de dominio, donde señala que: “Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de 2018 cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”, dicho de esa forma, en comentario de Avendaño (2022), en nuestro país, cuando nos referimos a la inmatriculación, se entiende que esta se da con la primera inscripción de dominio. Por ello es que no es posible que ingrese un predio al Registro si no se inscribe primero el derecho de propiedad del titular sobre dicho bien.

Importa aquí, agregar al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el que en una serie de artículos que van desde el 16 en adelante, hablan acerca de la Inmatriculación, como un acto por medio del cual se logra incorporar al registro un predio con la primera inscripción de dominio, estableciendo una serie de requisitos requeridos, así como se dan situaciones en las que no se impide la Inmatriculación y se establecen casos especiales.

En esa misma línea a decir de Salazar (2017) comenta respecto artículo 17 del mismo cuerpo normativo, que esta regula la inscripción de la primera de

dominio en mérito a títulos con antigüedad no menor a cinco (5) años, a lo que por otro lado el artículo 18 señala los supuestos en los cuales el título requerido podrá prescindir del plazo mínimo de antigüedad, circunscribiéndose especialmente a la emisión de sentencias y resoluciones así como a la suscripción de un acta de colindancia que exceptúe al solicitante de obtener un título con la antigüedad de cinco (5) años. Así también los artículos 19 y 20 del cuerpo normativo citado determinan el contenido del asiento de inmatriculación, en donde deberá indicar de forma especial la naturaleza del predio, el área, los códigos de referencia catastral y ubicación georreferenciada a la Red Geodésica Nacional, y otros, los cuales revistan de gran importancia.

### **Respecto al Decreto Legislativo 1209, en atención al Procedimiento a Seguir Para La Inmatriculación de Predios de Propiedad Privada de Particulares en el Registro De Predios**

Ahora, conforme lo afirma Avendaño (2022) el 23 de setiembre del año 2015, en el diario Oficial El Peruano, se publicó el Decreto Legislativo N°1209, el cual regula el Procedimiento de Inmatriculación de Los Predios de Propiedad Privada, norma que aún no ha sido reglamentada, por lo que su entrada en vigor esta condicionada a que se publique el reglamento en el Diario Oficial El Peruano.

### **Nuevo procedimiento de Inmatriculación**

Del citado texto legal en el párrafo anterior, Avendaño (2022) comenta que respecto a este nuevo procedimiento comienza con la anotación preventiva de la Inmatriculación, para lo cual, se deben de presentar: 1. Título por un periodo de cinco años (ininterrumpido), 2. Plano con las características que establezca la SUNARP, hecho y suscrito por un verificador catastral, 3. Constancia de posesión, y 4. La documentación que establezca la norma especial vinculada al proceso de Inmatriculación. Así la referida anotación

preventiva en un asiento provisional tiene como fin dar prioridad y publicitar a la primera de dominio, con una duración de 90 días hábiles, mientras esté vigente no se puede extender asiento de inscripción posterior salvo la conversión definitiva de su cancelación, pues ya extendido el asiento de anotación preventiva, el verificador debe notificar a los poseedores colindantes inscritos o no y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales si el colindante no está inscrito, adicional a ello debe colocar un cartel en el predio Inmatriculado y hacer la publicación en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación.

Ya cumplido el plazo de la anotación preventiva ya hubo oposición o si fue desestimada, el interesado debe presentar una solicitud en el que se pida la conversión de la anotación preventiva a inscripción definitiva a lo que el registrador deberá de inscribir la inmatriculación, y si se presentase superposiciones gráficas como también inexactitudes registrales, se puede resolver el conflicto y eliminarlo por medio del procedimiento que establece la ley N° 27333, o también por medio de la intervención del verificador catastral, en atención al Reglamento del Decreto Legislativo N°1209 y el proceso que establezca.

Por otro lado, están facultados de presentar la oposición a la inscripción definitiva, 1. El titular que, sobre el predio tiene un derecho de propiedad inscrito anteriormente a la anotación preventiva superponiéndose total o parcialmente, 2. El titular de un derecho de propiedad, de un predio no inscrito, que cuente con documentación técnica e instrumento público que permita la evaluación por parte del área de catastro de su respectiva zona registral, 3. La comisión Nacional de Bienes Incautados, por un predio incautado o decomisado o con proceso por pérdida de dominio, así como también las entidades que cuenten registros con concernientes, y 4. La entidad pública que se vea afectada con la anotación preventiva, dicho ello, en caso de declararse la oposición fundada, el registrador extenderá el asiento de cancelación del asiento de anotación preventiva, no obstante si la oposición es por superposición parcial y el titular de la anotación preventiva varíe su rogatoria a fin de obtener la

inscripción definitiva del área no superpuesta. De declararse la oposición como infundada, es irrecurrible la resolución administrativamente, por lo que queda a salvo el derecho de iniciar acciones judicialmente acciones.

### **Precedentes De Observancia Obligatoria Del Tribunal Registral Relevantes A La Inmatriculación De Predios Rurales**

Aquí, se considerará lo dicho por la SUNARP (2021), sobre los precedentes de observancia obligatoria respecto a la Inmatriculación de predios rurales, específicamente sobre la Inmatriculación de predio adjudicado judicialmente, hace hincapié en el criterio adoptado en la Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L del 13 de diciembre de 2002, como Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 18 literal e) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008SUNARP/SN). Afirmado que "Procede la inscripción de primera de dominio de un predio adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate, sin necesidad que tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos señalada en el artículo 2018 del Código Civil". Dicho de esa forma, este precedente de observancia obligatoria, manifiesta que debe proceder la inscripción de primera de dominio, específicamente de un predio el cual ha sido adjudicado por vía judicial, específicamente en un proceso de remate, sin que sea necesario que dicho predio ostente 5 años de antigüedad ininterrumpida.

Así también, otro precedente de observancia obligatoria muy importante es el que se tiene sobre la Inmatriculación en mérito de sentencia de prescripción adquisitiva, en el que se ha hecho referencia al criterio adoptado mediante la Resolución N° 009-97-ORLC/TR del 10 de enero de 1997, el que ha sido incorporado en el artículo 18 literal b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN), en el que se afirma que "La sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio es título suficiente para la inscripción de primera de dominio en el Registro, no siendo aplicable el requisito de antigüedad previsto

en el artículo 2018 del Código Civil". A ello, en comentario, podemos afirmar que, dentro de un proceso judicial, en el que se ha llegado a emitir la sentencia, la misma que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio, ya no es aplicable o necesario el poder cumplir con el requisito de antigüedad que el código civil demanda.

Del mismo modo, sobre la Procedencia de inmatriculación, hizo referencia al Criterio adoptado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005 y N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29 de abril de 2005, como Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN). Añadiéndose que "No impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no". A ello, se puede afirmar que el citado precedente, establece que la inmatriculación de un predio puede dar, aunque se haya señalado mediante informe de área de catastro que es imposible determinar si el predio está o no inscrito.

Siguiendo esa misma línea, sobre los Alcances de la calificación e inmatriculación, rescató el criterio adoptado en la Resolución N° 228-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004, como precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (Aprobado por Resolución N° 065-2005-SUNARP/SN). Habiéndose fijado que: "Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el Registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios". Entonces, se puede advertir que el precedente fijado en resumidas cuentas ha establecido que respecto a la solicitud de inmatriculación de un predio, el registrador solo tendrá en cuenta el título que se ha presentado, y si sobre el referido predio han existido inscripciones anteriores, siendo ello así, la solicitud de inscripción no puede ser

denegada alegando la existencia de obstáculos de predios inscritos en otras partidas.

En este contexto, sobre la Acreditación de la naturaleza rural del predio a inmatricular, señaló el Criterio sustentado en la Resolución N° 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016, como un Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno CLXVI, llevado a cabo los días 07 y 08 de noviembre de 2016. Este precedente es precisado en el Pleno CXCVIII. En el que se especificó que: "A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto". Ante ello, se tiene que, para inmatricular un predio rural, como tal, se debe de acreditar documentalmente la naturaleza de este, expedido por la autoridad competente, siendo que ello es materia a calificar. A lo cual, se puede afirmar que es algo totalmente justo y necesario, pues, las distinciones de las naturalezas del predio documentalmente importan para lograr su inscripción como tal.

También importa el Criterio adoptado en la Resolución N° 2545-2018-SUNARP-TR-L del 29 de octubre de 2018, como Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno CXCVIII, llevado a cabo el 26 de octubre de 2018, en el que se dijo que: "A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola. Dicho requisito no se

requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada”. Ante ello, se ve claramente que aquí igualmente se necesita acreditar la naturaleza del predio a inmatricular, por una autoridad competente, ya sea a Cofopri o el Gobierno Regional.

Para finalmente hacer énfasis en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno CCXI, llevado a cabo el 20 de mayo de 2019, en el que se estableció que se debe: "Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio". A ello, se tiene que el precedente indica que el encargado de registro, (instancia registral), es el legitimado y encargado de oficiar a las entidades de competencia a fin de que estas le remitan los documentos que acrediten la naturaleza del predio a inmatricular, siendo apreciado aquí la interconexión que existe entre entidades, a efectos de pedir y recibir información relevante para la inmatriculación de un predio.

### 3. ANÁLISIS DEL PROBLEMA

Posterior de haber realizado la presente investigación, se puede apreciar, como incidencia negativa que existe muy restringida información bibliográfica en cuanto a la Inmatriculación de Predios Rurales. No obstante, importa recalcar que cuando se menciona a la Inmatriculación de un Predio Rural, se hace referencia al Registro de los Derechos de Propiedad de Predios de los administrados, lo que les da la libertad de poder disfrutar, de seguridad jurídica, otorgada por el Estado a través de los Registros Públicos, (SUNARP) como entidad competente, y que, al haber una limitada bibliografía que nutra a los lectores interesados en el tema, influye negativamente en el conocimiento de la Inmatriculación de Predios Rurales.

Siguiendo la misma línea, cabe señalar que, a manera de crítica, el considerar un buen sistema registral, debe permitir y dar las mejores facilidades la incorporación e inscripción de predios rurales y no poner obstáculos en su tramitación, por temas como dificultades técnicas en la delimitación, descripción, omisiones que no constan en la escritura pública, respecto al predio y otras situaciones de mayor complejidad y sus incidencias de calificación registral para el acceso a Registros Públicos. Así también el costo que genera el trámite, lo cual en determinadas ocasiones imposibilita al administrado que tiene recursos económicos limitados el proseguir con la gestión, dicho ello, el mismo sistema de calificación no promueve la inscripción con obstáculos, a veces burocrático que generan lentitud, retrasando la inscripción.

En suma, se puede afirmar que el área de catastro del Registros Públicos hace cuestionamientos técnicos que se pueden considerar como absurdos, y con la emisión de sus informes el Registrador Publico observa las solicitudes de Inmatriculación sin más sustento o no se hace una debida fundamentación que justifique el error o situación observada, pues el Registrador Público al momento de la calificación de algún título a inscribir considera complicaciones, como lo son la omisión de las medidas perimétricas, o que el notario en la escritura pública omitió dejar constancia de la suscripción de la minuta por sus otorgantes

y abogado que autoriza; sin mayor sustento legal que se deben considerar y se generan incidencias negativas de la Calificación Registral, complicando al administrado en que logre la Inmatriculación de su predio rural, y generando en él un sentimiento de insatisfacción con el sistema registral, al no encontrar buenos fundamentos que justifique o motiven las observaciones de calificación. Dicho ello, es conveniente acotar que, en nuestro Sistema Registral, existe muchos predios rurales que no lograron tener acceso al registro por las propias incidencias negativas de la Calificación Registral, y obstaculizan con absurdas observaciones al administrado quien con un ánimo de obtener seguridad jurídica y publicidad acude a los Registros Públicos, sin lograr lo que fue a buscar.

En ese sentido, en relación a la presente investigación, es que puede señalarse que como factor de incidencia positiva conviene conocer de manera más profunda el proceso que se da para la Inmatriculación de predios rurales y con ello poder dar mayores luces sobre los criterios a ser observados tanto por los solicitantes, como por los funcionarios públicos para poder incorporar un Predio a Registros Públicos.

Así también, un hecho de incidencia positivo a rescatar es que con el conocimiento aportado en la presente investigación los interesados o administrados estarán nutridos con el conocimiento necesario para que, en adelante, cuando quieran Inmatricular su Predio Rural sabrán como llevar el procedimiento de una manera correcta, y con ello evitar las posibles o futuras observaciones del registrador público.

Del mismo modo, se rescata de manera positiva que, a tenor del conocimiento vertido en la presente investigación, en el caso de ser observada por los Registros Públicos la solicitud de Inmatriculación de Predios Rurales presentado por el administrado, este último tendrá el conocimiento pleno y necesario para poder levantar las observaciones planteadas, con ayuda de la normativa aplicable y la jurisprudencia vinculante proporcionada, así como las bases doctrinarias de grandes autores que dedicaron su vida al estudio del tema investigado.

#### 4. CONCLUSIONES

- Se ha podido evidenciar que existe un factor legal administrativo, el mismo que es ramificado o dividido en dos sub factores, los cuales son la deficiente atención en las entidades públicas y la burocracia; lo que influye a simple vista de forma negativa en la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).
  
- Se ha dejado entrever que existe un factor económico englobando dentro de ello los altos costos de tramitación registral dentro y fuera de la citada sede, los mismos que, en comparación al ingreso económico mensual de sus propietarios, específicamente personas dedicadas al trabajo en el campo (actividad agrícola), que se encuentran en situación casi siempre de pobreza o pobreza extrema, económicamente no están en imposibilidad de cubrir con el gasto que genera la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).
  
- Ha sido apreciable la existencia de un factor socio – cultural, en el que se deja entrever la falsa idea de seguridad (creer tener los conocimientos necesarios), el desconocimiento del trámite y la ignorancia de la importancia de la inscripción registral de un predio, lo que influye negativamente en lograr o buscar la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).

## 5. RECOMENDACIONES

- Recomiendo que, el Estado, genere políticas de manejo y guía, en pos de mejorar la atención al usuario con una mejor absolución de sus dudas y consultas, y que establezcan planes que eviten la burocracia en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), a fin de que influya de manera positiva en la inscripción de primera de dominio.
  
- También sugiero que, en vista a que los interesados en lograr inscripción de la primera de dominio de sus predios rurales, son personas que viven en el campo y con bajos recursos económicos, debería de bajarse significativamente el costo de la tramitación, a fin de orientar y promover, la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).
  
- Además, recomiendo promoción de charlas informativas, que brinden conocimientos y seguridad a los administrados o interesados respecto a la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).

## 6. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Alarcon Portugal, W. (2015). *La Inmatriculación de Predios, sus formas y tratamiento normativo en el Perú*. Revista de Derecho. <file:///C:/Users/ERVIN/Downloads/Dialnet-LaInmatriculacionDePrediosSusFormasYTratamientoNor-7605926.pdf>
- Avendaño Arana, F. (2022). *Código Civil Comentado* (Sexta ed.). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Cano Pérez, M. Z. (2018). *Comentarios al reglamento de inscripción del registro de predios*. Lima. [https://www.realthor.net/uploads/2/5/6/1/25612496/reglamento\\_del\\_registro\\_de\\_predios\\_sunarp\\_2019\\_comentado.pdf](https://www.realthor.net/uploads/2/5/6/1/25612496/reglamento_del_registro_de_predios_sunarp_2019_comentado.pdf)
- Catálogo de objetivos y símbolos geográficos del Catastro Rural Nacional. (2022). Lima. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3067649/Cat%C3%A1logo%20de%20Objetos%20y%20S%C3%ADmbolos%20Geogr%C3%A1ficos%20del%20Catastro%20Rural%20Nacional.pdf>
- Chavez Mondragon, A. Y. (s.f.). <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%2024.pdf>.
- Díaz Proaño, M. A. (2019). *El derecho de de propiedad y la formalización de predios urbanos con pposicionesinformales en la Municipalidad provincial de Coronel Portillo* - 2017. Huánuco. <https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/5464/TDr.D00065D71.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gonzales Barrón, G. (2022). *Derecho registral y notarial* (Quinta ed.). Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

- Günther Gonzales, B., & Quintana Livia, R. I. (2010). *Manual de Procedimientos Registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.  
[http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource\\_gcivil/PubOnlinePdf/05072013/07%20Manual%20de%20Procedimientos%20Registrales.pdf](http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/05072013/07%20Manual%20de%20Procedimientos%20Registrales.pdf)
- Herrero , O. M. (2006). *La Inmatriculacion por titulo público*. Madrid: Dykinson.
- Manual de Tierras. (2009). Lima: Lerma Gómez, eirl.  
[https://biblioteca.spda.org.pe/biblioteca/catalogo/\\_data/20210221123521\\_SPDA%20272%204.pdf](https://biblioteca.spda.org.pe/biblioteca/catalogo/_data/20210221123521_SPDA%20272%204.pdf)
- Montoya, C. (2018). *Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios*. (Primera). Lima.  
[https://www.realthor.net/uploads/2/5/6/1/25612496/reglamento\\_del\\_registro\\_de\\_predios\\_sunarp\\_2019\\_comentado.pdf](https://www.realthor.net/uploads/2/5/6/1/25612496/reglamento_del_registro_de_predios_sunarp_2019_comentado.pdf)
- Tribunal Registral*. (s.f.).  
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3021610/RES%20666-2022-SUNARP-TR.pdf>
- Tribunal Registral. (2022). RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR. Arequipa.  
<https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/2078-2022-SUNARP-.pdf>
- Salazar Tarazona, A. M. (2017). *Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de Investigación*  
 PUCP:[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8598/SALAZAR\\_ANAI\\_predios%20rurales.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8598/SALAZAR_ANAI_predios%20rurales.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Silva Díaz, M. (2016). *SlidePlayer*. <https://slideplayer.es/slide/8201941/>
- SUNARP. (s.f.). *Reglamento De Inscripciones Del Registro De Predios Resolución del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN*  
<https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-del-superintendente-nacional-de-los-registros-publicos-no-097-2013-sunarp-sn/>

SUNARP. (2021). *Wiqui Registral SUNARP*.  
[https://wikiregistralsunarp.gob.pe/Inmatriculacion\\_de\\_predios\\_rurales#  
Precedentes\\_de\\_observancia\\_obligatoria](https://wikiregistralsunarp.gob.pe/Inmatriculacion_de_predios_rurales#Precedentes_de_observancia_obligatoria)

# ANEXOS



## REPOSITORIO INSTITUCIONAL DIGITAL

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

1. Información del Autor			
Salvador Bredes, Orlando Edilberto	43810969	orlando.salvador_bredes@gmail.com	
Apellidos y Nombres	DNI	Correo Electrónico	
2. Tipo de Documento de Investigación			
<input type="checkbox"/> Tesis	<input checked="" type="checkbox"/> Trabajo de Suficiencia Profesional	<input type="checkbox"/> Trabajo Académico	<input type="checkbox"/> Trabajo de Investigación
3. Grado Académico o Título Profesional <sup>1</sup>			
<input type="checkbox"/> Bachiller	<input checked="" type="checkbox"/> Título Profesional	<input type="checkbox"/> Título Segunda Especialidad	<input type="checkbox"/> Maestría <input type="checkbox"/> Doctorado
4. Título del Documento de Investigación			
<p>LA INMATRICULACIÓN DE PRECIOS RURALES Y SUS INCIDENCIAS AL MOMENTO DE SU CALIFICACIÓN REGISTRAL.</p>			
5. Programa Académico			
DERECHO			
6. Tipo de Acceso al Documento			
<input checked="" type="checkbox"/> Acceso Público ("info en documentos restringidos/Access")		<input type="checkbox"/> Acceso restringido ("info en documentos restringidos/Access")	
(*) En caso de restringido sustentar motivo:			

**A. Originalidad del Archivo Digital**

Por el presente dejo constancia que el archivo digital que entrego a la Universidad, es la versión final del trabajo de investigación sustentada y aprobado por el Jurado Evaluador y forma parte del proceso que conduce a obtener el grado académico o título profesional.

**B. Otorgamiento de una licencia CREATIVE COMMONS<sup>2</sup>**

El autor, por medio de este documento, autoriza a la Universidad, publicar su trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Institucional Digital, el cual se podrá acceder, preservar y difundir de forma libre y gratuita, de manera íntegra a todo el documento.<sup>3</sup>

Lugar	Dia	Mes	Año
Chimbote	14	06	24



\_\_\_\_\_  
 Firma

**Importante**

1. Según el artículo 14 de la Ley N° 27120, Ley Orgánica de Universidades, el Poder Ejecutivo tiene la facultad de declarar de interés público la actividad de las universidades y de declarar de interés público la actividad de las universidades.
2. El artículo 14 de la Ley N° 27120, Ley Orgánica de Universidades, establece que el Poder Ejecutivo tiene la facultad de declarar de interés público la actividad de las universidades y de declarar de interés público la actividad de las universidades.
3. El artículo 14 de la Ley N° 27120, Ley Orgánica de Universidades, establece que el Poder Ejecutivo tiene la facultad de declarar de interés público la actividad de las universidades y de declarar de interés público la actividad de las universidades.
4. El artículo 14 de la Ley N° 27120, Ley Orgánica de Universidades, establece que el Poder Ejecutivo tiene la facultad de declarar de interés público la actividad de las universidades y de declarar de interés público la actividad de las universidades.
5. El artículo 14 de la Ley N° 27120, Ley Orgánica de Universidades, establece que el Poder Ejecutivo tiene la facultad de declarar de interés público la actividad de las universidades y de declarar de interés público la actividad de las universidades.
6. El artículo 14 de la Ley N° 27120, Ley Orgánica de Universidades, establece que el Poder Ejecutivo tiene la facultad de declarar de interés público la actividad de las universidades y de declarar de interés público la actividad de las universidades.

Nota: Este formulario es de uso interno de la Universidad San Pedro, no debe ser publicado en Internet.

## La inmatriculación de predios rurales y sus incidencias al momento de su calificación registral

### INFORME DE ORIGINALIDAD



### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>8%</b>
<b>2</b>	<b>wikiregstral.sunarp.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>4%</b>
<b>3</b>	<b>vbook.pub</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>scr.sunarp.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>5</b>	<b>es.scribd.com</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>6</b>	<b>www.enfoquederecho.com</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo</b> Trabajo del estudiante	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>cdn.www.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>

9	<a href="http://repositorio.unh.edu.pe">repositorio.unh.edu.pe</a> Fuente de Internet	1 %
10	<a href="http://docplayer.es">docplayer.es</a> Fuente de Internet	1 %
11	<a href="http://derechoregistraperu.wordpress.com">derechoregistraperu.wordpress.com</a> Fuente de Internet	1 %
12	<a href="http://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	1 %
13	<a href="http://www.slideshare.net">www.slideshare.net</a> Fuente de Internet	<1 %
14	<a href="http://www.sunarp.gob.pe">www.sunarp.gob.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
15	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
16	<a href="http://aulavirtual.minagri.gob.pe">aulavirtual.minagri.gob.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
17	Submitted to Universidad Peruana Los Andes Trabajo del estudiante	<1 %
18	<a href="http://www.sbn.gob.pe">www.sbn.gob.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
19	<a href="http://landportal.org">landportal.org</a> Fuente de Internet	<1 %
20	Submitted to Universidad Continental	

	Trabajo del estudiante	<1 %
21	Submitted to Universidad Cientifica del Sur Trabajo del estudiante	<1 %
22	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1 %
23	pt.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
24	publicaciones.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
25	kupdf.net Fuente de Internet	<1 %
26	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
27	repositorio.unibe.edu.do Fuente de Internet	<1 %
28	repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
29	idus.us.es Fuente de Internet	<1 %
30	psicolog.org Fuente de Internet	<1 %
31	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %

32

www.noticiasderecho.blogspot.com  
Fuente de Internet

&lt;1%

---

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias: < 10 words

Excluir bibliografía

Activo