

# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



## TESIS

Título : La Garantía de la Inmatriculación de Predios Rurales en el Sistema Registral en Base al Tribunal Registral.

Para optar : El título de abogado

Autor(es) : Bach. Huairé Ravilla Edith Flora  
Bach. Poma Tovar Janina Meliza

Asesor : Abog. Vizconde Cacho Elqui Francisco.

Línea de Investigación Institucional : Desarrollo Humano y Derechos

Fecha de inicio y culminación : 01-10-2020 AL 01-10-2021

Huancayo – Perú  
2020

ASESOR DE LA TESIS

## **DEDICATORIA**

A Dios quien nos inspira y guía nuestras vidas.

A nuestros padres por el apoyo incondicional a través del tiempo, a nuestros hijos que nos impulsan para lograr nuestros objetivos y metas.

## **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar, a la Universidad Peruana Los Andes y a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, por cobijarnos en sus aulas en los años de formación académica.

Damos gracias a nuestros padres, por su entereza apoyo y por los valores con los que nos han formado; siempre estuvieron con nosotros, dándonos lo mejor de ellos.

Agradecemos de todo corazón a nuestros docentes quienes supieron guiarnos y encaminarnos a realizar bien las cosas, por su esfuerzo, dedicación, brindando y compartiendo la dicha del saber y sus amplias experiencias.

A los Abogados especialistas en Derecho Registral, quienes nos brindaron información para el desarrollo de la presente tesis.

Al jefe Zonal de la SUNARP Oficina Registral Huancayo por haber colaborado con la aceptación de la aplicación de los instrumentos de investigación en la entidad que él preside.

El reconocimiento eterno a nuestros profesores, en especial al Dr. Carlos Miguel Lozano Rodríguez, por el apoyo y dedicación brindado para la realización de la tesis.

**LAS AUTORAS**

## RESUMEN

Esta investigación tuvo como **Problema general**: ¿De qué manera se da la Garantía de la inmatriculación en predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral?; siendo el **Objetivo general**: Determinar de qué manera se da la Garantía de la inmatriculación en predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral. Como **Supuesto general**: La garantía de la inmatriculación de predios rurales es adecuada en el sistema registral y en el tribunal registral. Considerando la incorporación de un predio al registro de forma adecuada y la primera inscripción de dominio.

La Investigación es del **Tipo** Básico, en el **Nivel** Descriptivo; se pudo describir, características del fenómeno de estudio, los **Métodos**: de Análisis y síntesis, hermenéutico y exegético. Con un **Diseño** Descriptivo, no experimental, con una sola **Muestra** de Resoluciones del Tribunal Registral y un Tipo de Muestreo no probabilístico. Para la **Recolección de Información** se empleó la observación directa, con un análisis de las resoluciones del tribunal registral empleando las fichas de observación; se **concluyó** que con una garantía de la inmatriculación de predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral, estaríamos obteniendo la seguridad jurídica de las inmatriculaciones de predios rurales inscritos.

Palabras clave: Inmatriculación – Predios Rurales-Sistema Registral-Tribunal Registral.

## ABSTRACT

This investigation had as a general problem: How is the guarantee of the immatriculation in rural properties given in the registry system based on the registry court? The general objective is to determine how to guarantee the registration of rural properties in the registry system on the basis of the registry court. As a general assumption: The guarantee of the immatriculation of rural properties is adequate in the registry system and in the registry court. Considering the incorporation of a property to the registry in an adequate way and the first domain registration.

The Research is of the Basic Type, at the Descriptive Level; it was possible to describe, characteristics of the study phenomenon, the Methods: of Analysis and synthesis, hermeneutic and exegetical. With a Descriptive, non-experimental Design, with a single Sample of Registry Court Decisions and a Non-probabilistic Sampling Type. For the collection of information, direct observation was used, with an analysis of the resolutions of the registry court using the observation sheets; it was concluded that with a guarantee of the immatriculation of rural properties in the registry system based on the registry court, we would be obtaining the legal security of the immatriculations of registered rural properties.

**Keywords:** Immatriculation - Rural properties-Registration system-Registration Court.

## ÍNDICE GENERAL

	CARATULA	I
	ASESOR DE LA TESIS	II
	DEDICATORIA	III
	AGRADECIMIENTO	IV
	RESUMEN	V
	ABSTRACT	VI
	ÍNDICE GENERAL	VII
	INTRODUCCIÓN	VIII
		IX
	<b>CAPÍTULO I DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA</b>	10
1.1	DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	10
1.2	DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	12
1.3	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	12
	1.3.1 Problema General	12
	1.3.2 Problemas Específicos	12
1.4	JUSTIFICACIÓN	13
	1.4.1 Justificación Social	14
	1.4.2 Justificación Teórica	14
	1.4.3 Justificación Metodológica	14
1.5	PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN	14
1.6	OBJETIVOS	14
	1.6.1 Objetivo General	14
	1.6.2 Objetivos Específicos	14
1.7	Importancia de la investigación	15
1.8	Limitaciones de la investigación	15
	<b>CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO</b>	
2.1	ANTECEDENTES	16
	2.1.1 Antecedentes Internacionales	16
	2.1.2 Antecedentes Nacionales	20
	2.1.3 Antecedentes Locales	23
2.2	BASES TEÓRICAS O CIENTÍFICAS	27
2.3	MARCO CONCEPTUAL	31
2.4	MARCO LEGAL	31
	<b>CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN</b>	36



## INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de investigación de tesis titulado **“la garantía de la inmatriculación de predios rurales en el sistema registral en base al tribunal constitucional”**; Las personas que deseen adquirir la titularidad de un bien, precisan tener seguridad para que no tengan problemas, aspecto importante para el tema de investigación propuesto, siendo de utilidad, garantizar el derecho a propiedad y acceder a la seguridad jurídica, derecho de todo ciudadano, asume el estado el rol protector de los derechos económicos y patrimoniales, quien tiene la obligación de garantizarlos. El problema principal fue ¿De qué manera se da la Garantía de la inmatriculación en predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral?; como supuesto general; La garantía de la inmatriculación de predios rurales es adecuada en el sistema registral y en el tribunal registral; considerando la incorporación de un predio al registro de forma adecuada y la primera inscripción de dominio; El diseño fue no experimental, explicativo. La población conformada por diez casos de análisis de Resoluciones sobre Inmatriculación de predios rurales, y en el mismo número para la muestra. La presentación está estructurada en cuatro capítulos:

En el capítulo I, abordamos la descripción del problema, la descripción de la realidad problemática y la formulación del problema principal, y específicos, a través de la justificación y las limitaciones, se mantiene el rigor científico de la investigación, asimismo, los objetivos respectivos y los supuestos de la investigación.

El Capítulo II presenta el marco teórico, los antecedentes de la investigación, preparados por la tesis, se presenta el marco histórico, teorías básicas y el marco conceptual referente a la inmatriculación de predios rurales, así también los términos más utilizados en la investigación.

En el Capítulo III: La metodología de investigación presenta el método, tipo, nivel y diseño del método de investigación, así como la población, la muestra y la tecnología de investigación.

En el Capítulo IV: se escribe la presentación de resultados, discusión de resultados, asimismo la propuesta de investigación, las conclusiones y recomendaciones, al final las referencias bibliográficas que fueron consultadas y los anexos

LAS AUTORAS

# CAPÍTULO I

## DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA

### 1.1.- Descripción del problema

Desde una perspectiva general se debe partir por explicar qué se entiende por predio, Manzano Solano & Manzano Fernández, (2008) definiendo a las fincas materiales indican “que son superficies de terreno delimitadas y acotadas, otras entidades que no son fincas materiales, pero a las que se les concede la condición jurídica de fincas a efectos de registración, por lo tanto, define 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”<sup>1</sup>.

Por su parte; “Incorporar por primera vez un predio al registro de predios, se denomina inmatriculación, el Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú fue creado mediante ley promulgada el 2 de enero de 1888; a poco más de un siglo, la inmatriculación es un acto muy solicitado en el Registro de Predios, y podemos decir que, aún existen grandes extensiones de propiedad territorial que no han sido inmatriculadas; es decir, que nunca han tenido acceso a la vida registral; la inmatriculación requiere se efectúe la rogatoria de esta a través de la presentación de un instrumento público, al ser un sistema de derechos el sistema de propiedad peruano; en el art. 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se precisa que el documento que genera la inmatriculación es la escritura pública, concordando con el art. III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y el art. 2010 del Código Civil; las principales figuras jurídicas que motivan la inmatriculación de un predio se han regulado en el art. 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en concordancia con el art. 2018 del Código Civil Peruano; (scr.sunarp.gob.pe; 2020, Artículos registrales)”<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Macedo, R. G., & Registral-SUNARP, V. T. El Principio de Especialidad y el Predio como base objetiva y material del Registro de Predios.

<sup>2</sup> scr.sunarp.gob.pe; 2020, Artículos registrales.

“A nivel registral los predios se clasifican de acuerdo a su naturaleza como predios urbanos o rústicos, y en este último caso se clasifican en rurales o eriazos, lo cual motiva a definir a cada uno de ellos; el predio rústico puede definirse como el terreno superficial que no cuenta con habilitación urbana, es decir, no es habitable para uso urbano, no hay servicios públicos (abastecimiento de agua, ausencia del desagüe, luz, pistas y veredas y demás), dentro de este tipo de predio se encuentran los predios rurales y eriazos, por el primero, entendemos a aquel que es utilizado para uso agrario, para la actividad agropecuaria, se encuentran los predios situados en las consideradas zonas de expansión urbana que tienen dicho uso y que no poseen habilitación urbana; en el segundo caso, son aquellas superficies de terreno improductivo, que no es utilizado y no se cultiva por ausencia o inclusive por exceso de agua; dentro del tipo de predios rústicos se utilizan también el término parcela, superficie del predio rústico que se dividió; por su parte, el predio urbano es aquella superficie de terreno que se encuentra habilitado para uso urbano, cuenta con desagüe y por supuesto con agua asimismo, luz, pistas y veredas y demás); Gonzales Barrón señala como características conjuntas de este tipo de predios cuando cuentan con servicios propios de la ciudad y habilitados por ley, estas características resultan ser indispensables, puesto que puede darse el caso de existir la primera y no la segunda, lo cual podría dar inicio a una habilitación urbana de oficio pero técnicamente, el predio seguirá siendo considerado como rústico hasta que no exista la resolución que apruebe la habilitación urbana del mismo; registralmente en lo referido a predios está el sistema de folio real, por el cual se apertura, partida registral por cada predio, inscribiéndose en esta todos los actos y derechos que tengan como objeto al predio; con este método se aplica principios de registro, como tracto sucesivo, legítima, especialidad y fe de carácter público; la vigencia de este sistema encuentra respaldo legal en el artículo 4 del RIRP; con este contexto, se hacen necesario inmatricular los predios rurales para que efectivamente haya un mejor uso de la propiedad, y favorezca a quienes, detentan este tipo de predios rurales, y no sólo ejerzan un derecho real limitado”<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Salazar Tarazona, A. M. (2017). La inmatriculación de predios rurales en el Perú.

## **1.2.- Delimitación del problema**

### **a) Delimitación temporal**

La investigación presente se plasmó considerando datos de estudio hasta el año 2020.

### **b) Delimitación espacial**

. La presente investigación situó como espacio de estudio a la SUNARP, en referencia a las resoluciones del Tribunal Registral, referidos a Inmatriculación de predios rurales.

### **c) Delimitación social**

La investigación se delimitó a los involucrados, en las Resoluciones del tribunal registral.

### **d) Delimitación conceptual**

Delimitado a los conceptos de inmatriculación de predios rurales y el sistema registral.

## **1.3.- Formulación del problema**

### **1.3.1.- Problema General**

¿De qué manera se da la Garantía de la inmatriculación en predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral?

### **1.3.2.- Problemas Específicos**

- a) ¿De qué manera se incorpora un predio al registro público mediante la publicidad registral?
- b) ¿De qué manera se da la inscripción de dominio en la formalización de derechos de propiedad?

## **1.4.- Justificación**

### **1.4.1.- Justificación Social**

Desde un enfoque social, la investigación beneficiará a las personas que pretenden

adquirir la titularidad de un bien, para que no tengan problemas, siendo entonces un aspecto muy importante el hecho de abordar el estudio del tema de investigación propuesto, ya que será de utilidad para muchas personas de garantizar su derecho a propiedad, siendo la seguridad jurídica un derecho que protege al ciudadano, rol protector del estado que salvaguarda los derechos económicos por ende patrimoniales, todo ello se verá en la mejor calidad de vida de las personas, lo cual consolidara no solo los bienes patrimoniales, sino los derechos fundamentales; beneficiara a los operadores jurídicos a la comunidad universitaria, también dirigido a los alumnos como los otros grandes protagonistas de este proceso, para poder integrar en una cadena de generaciones los jóvenes y sus maestros, para afianzar un modelo de Estado Constitucional, que tenga sustento en una democracia pluralista legítima desde su origen y a su vez garantice los derechos fundamentales.

#### **1.4.2.- Justificación Teórica**

Desde un enfoque teórico, la presente investigación tiene por finalidad que a partir del estudio que se realice se establecerán alcances prácticos de cómo se debe garantizar la inmatriculación de predios rurales, aplicada jurídicamente, a partir de lo que brinda la SUNARP.

Se aportan conocimientos relacionados con la garantía de inmatriculación de predios rurales en la jurisprudencia peruana con relación a la seguridad jurídica, Derecho Registral, aplicación idónea de mandatos, normas y los precedentes, conociendo que la informalidad de la propiedad en general atenta contra el desarrollo del Estado. Consideramos que a partir de este estudio es posible plantear teorías nuevas incrementando las mismas o en su defecto modificando las ya

existentes, acrecentando, el conocimiento con rigor científico,

### **1.4.3.- Justificación Metodológica**

Metodológicamente se da aporte para poder realizar análisis de la jurisprudencia peruana, de cómo garantizar la inmatriculación de predios rurales y su influencia en el derecho a la propiedad en la jurisprudencia peruana con énfasis en la garantía y la seguridad en lo jurídico.

Fichas con características de observación.- permitieron organizar y estudiar la información recopilada, con un análisis documental y la revisión de casos.

### **1.5.- Propósito de la investigación**

.La investigación está basada en poder garantizar la inmatriculación de predios rurales y su influencia positiva que existe en el derecho a la propiedad, establecida jurídicamente en el Perú.

### **1.6.- Objetivos**

#### **1.6.1.- Objetivo General**

-Determinar la forma en que se da la Garantía de la inmatriculación de predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral.

#### **1.6.2.- Objetivos Específicos**

- a) Identificar la forma como se incorpora un predio al registro público mediante la publicidad registral.
- b) Identificar de qué manera se da la primera inscripción de dominio en la formalización de derechos de propiedad.

### **1.7.- Importancia de la investigación**

La investigación desarrollada nos permite conocer, sobre la garantía de la inmatriculación porque nos permite sanear un inmueble y obtener su inscripción registral por primera vez, también se le denomina primera de dominio, y excluyente porque por cada inmueble se abre una partida, también Se debe tener en cuenta que los delincuentes pueden alterar informes datas de carácter histórico y engañar, timar a los futuros propietarios ó despojar, por eso es importante garantizar la inmatriculación a los propietarios, si bien se dictan normas,precedentes, seguirán apareciendo modalidades de fraudes, engaños en lo inmobiliario, deberá contarse con asesoría vigente, y para evitar todo ello es bueno realizar los saneamiento conforme a ley.

### **1.8.- Limitaciones de la investigación**

#### **a) Viabilidad de las fuentes**

El tema es poco tratado; no existe muchas investigaciones, por lo cual se requiere, cotejar la información, para evitar omitir datos y contenido erróneo.

#### **b) Tiempo de investigación**

Considerando el estado de emergencia no es posible salir a investigar,lo cual limita el tiempo.

#### **c) Recursos humanos y económicos**

##### **Recursos humanos**

Especialistas en inmatriculación están en Lima y fuera del país, solo se pudo acceder a trabajos, artículos realizados por los mismos.

##### **Recursos económicos**

Realizada con recursos propios.

## **CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO**

### **II.- MARCO TEÓRICO**

#### **2.1.- Antecedentes**

##### **2.1.1.- Antecedentes Internacionales**

Según el investigador de pregrado (**Arroyave; 2014**), cuya tesis se titula: “La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad, presentada a la universidad Rafael Landívar, para optar el grado de licenciatura en ciencias jurídicas y sociales, el año 2014 de Guatemala, presentando las siguientes conclusiones: el derecho registral es de naturaleza adjetiva ya que organiza al registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de sus asientos, el fin primordial del derecho registral es la seguridad jurídica, expresado de modo fundamental en el tráfico de bienes inmuebles, el mismo que se concretiza mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, pertenecientes a la constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre los inmuebles, cuya finalidad es dotar de buena fe a la incoación pública, de modo que se protejan los derechos derivados de él, así como la fe pública registral es la investidura legal de los registradores”<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Arroyave, M. (2014). La fe pública registral enfocada en la que se ejercen en el registro de la propiedad (Doctoral dissertation, Tesis de licenciado en ciencias jurídicas y sociales) universidad Rafael Landívar de la facultad deficiencias jurídicas y sociales, Guatemala).

La tesis de (**Tapia Contreras, 2015**) titulada “La posesión fue la más inmediata manera de generar las relaciones del hombre con los bienes; presentado a la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, en ella, su autor arriba a las siguientes conclusiones: La historia informa, que, en la sociedad primitiva, la posesión y la propiedad no estaban marcadamente definidas, la posesión fue la forma más directa del aprovechamiento de las cosas y al mismo tiempo la más efectiva de manifestar la propiedad, que significa la apropiación y la ocupación de los bienes las que desempeñan un importante rol en asegurar el dominio del hombre sobre los bienes; la posesión, significa el poder o señorío de hecho respecto de un bien determinado; empero, la corriente que afirma que esta no es atribuible de derecho, ha asume que en realidad se trata de un acto de carácter factico, que solo otorga protección temporal a su titular, de modo que no resulta extraño la presencia del menoscabo a este derecho”<sup>5</sup>.

También se cita a (**Cortes Cid, 2019**) cuya tesis titula “**Defectos y Riesgo del Sistema Registral Inmobiliario Chileno y el Seguro de Títulos**, presentado a la Escuela de Derecho Universidad de Chile, presentando las siguientes conclusiones: Son beneficios tal cual ayudan a acelerar la inscripción según orden de cosas; la posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos; la propiedad territorial de toda la República a la vista de todos, en un cuadro que representaría, , instantáneamente sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas; la hipoteca cimentada sobre base sólida; el crédito territorial vigorizado y susceptible de movilizarse; según legislación, se someten a un estricto sistema de escrituración y registro, y cuya función principal es otorgar publicidad y seguridad ; en -

---

<sup>5</sup>Tapia Contreras, M. (2015). Posesión y prescripción adquisitiva de dominio.

Quito: Universidad Regional Autónoma de Los Andes.

los actos jurídicos de carácter inmobiliario; una inscripción inmobiliaria plena, pública, inatacable, que permita la mutación útil y eficiente de la propiedad raíz, parece no haberse cumplido en su totalidad a lo largo del tiempo, ya que si bien la inscripción es fundamental en nuestro sistema, no es la única realidad registral y documental necesaria para configurar y acreditar que una determinada propiedad raíz se encuentra, aparentemente, ajustada a derecho: escrituras, planos, resoluciones administrativas y judiciales, las diferencias entre la información y registros que deben llevar las autoridades e instituciones relacionadas, las deficiencias organizativas, la falta de uniformidad de criterios y prácticas registrales, entre otras, dificultan el conocimiento de la situación jurídica actual de los inmuebles”<sup>6</sup>.

La investigación desarrollada por (López Canovas, 2014). Cuya tesis titula “**La propiedad privada inmobiliaria bases Constitucionales y Régimen Estatutario de la propiedad urbana y la propiedad rustica en la ciudad Murcia- España**”, llegando a la siguiente conclusión, que la propiedad privada, es muy importante para las personas o para todo el alrededor social, que el derecho no debe ser ajeno a la vida actual; así mismo, el Estado de derecho lo protege, esto siendo el interés de la cosa por el dueño y por el Estado constitucional; así también, sigue cambiando, y ahora es conocida como el Estado social”<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Cortés Cid, G. A. J. (2019). Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos.

<sup>7</sup> López Cánovas, Á. (2014). La propiedad privada inmobiliaria: bases constitucionales y régimen estatutario de la propiedad urbana y la propiedad rústica. Proyecto de investigación.

Según el autor investigador **desarrollado por (Paguay Rivera, 2018)**. Cuya tesis titula “**La Expropiación frente al Derecho de Propiedad**, Presentado a la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Políticas y Sociales; Carrera de Derecho de la Universidad Central del Ecuador, llegando a la siguiente conclusión: Las instituciones Jurídicas de larga data -como la expropiación- en la actualidad, han sufrido varias innovaciones en virtud de la aprobación de la Vigésima Constitución de la República 2008, la entrada en vigencia del COOTAD y la promulgación del Plan Nacional de Desarrollo del Buen Vivir, cuerpos normativos que literalmente han cambiado el escenario regulativo de la propiedad privada, la tenencia de predios urbanos y rurales y el derecho al buen vivir; Son disposiciones que hacían referencia a la esencia del derecho a la propiedad privada, han quedado frontalmente trastocadas, en virtud de que hoy, el Estado Constitucional de Derechos y Justicia, prioriza el interés público sobre el interés particular, trastocando así, esta clase de derechos adquiridos a nivel privado y constitucional, razón por la cual varias familias ecuatorianas legítimas propietarias de su predio, se ha tenido que ser despojadas de su único patrimonio, e incluso se han visto obligadas a vender de manera forzada lo suyo, con alguna suerte de pago o indemnización, aunque el pago sea mínimo o tarde mucho en llegar”<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Paguay Rivera, C. F. (2018). La expropiación frente al Derecho de Propiedad (Bachelor's thesis, Quito: UCE).

### **2.1.2.- Antecedentes Nacionales**

Se cita la investigación desarrollada por (Aliaga Blanco,2012), Tesis titulada, **“La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú,** presentado a la Pontificia Universidad Católica del Perú, concluye que: Se ha logrado demostrar que el objetivo del Registro es proteger los derechos de propiedad por medio de la oponibilidad producida por la publicidad registral que esta entidad brinda, la cual ofrece seguridad jurídica a los derechos publicitados; los elevados importes que resultan de la creación y calificación del título a inscribir son ocasionados por el costo elevado de los servicios de los representantes legales, servicios notariales, los costos de transacción por la calificación realizada por el Registrador en el proceso de interpretación de la normatividad pro observación y no pro inscripción”<sup>9</sup>.

Se cita la Tesis de pregrado de (Malaver Danos, 2017) Titulada **“La fe pública notarial como Garantía de Seguridad Jurídica en la Legislación Penal Peruana,** sustentada en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, en la que se citan las siguientes conclusiones: Mediante este estudio quedó demostrado que existe relación significativa entre la fe pública notarial con la seguridad jurídica en la Legislación Penal peruana; también se demostró que existe relación significativa entre la dación de fe, que es el núcleo de la función notarial, que se proyecta en los contratos y demás actos extrajudiciales y tiene relación favorable con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana; asimismo, se comprobó que existe una relación significativa entre la legitimidad con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana”<sup>10</sup>.

---

9 Aliaga Blanco, L. E. (2012). La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú.

10 Malaver Danos, R. C. (2017). La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana.

Se cita la investigación desarrollada por **(Ceron Ventura, 2017)**, cuya tesis titula **“Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017**, presentado a la Universidad Cesar Vallejo de la Escuela Profesional de Derecho de la Facultad de Derecho-Lima - Peru, llegando a las conclusiones siguientes: Como resultado se concluye que la deficiencia de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, ha generado una situación de vulnerabilidad de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en esta localidad”<sup>11</sup>.

Se cita la investigación desarrollada por **(Salazar Tarazona, 2017)**, tesis de Especialidad Registral, denominada “La Inmatriculación de Predios Rurales en el Perú; sostiene que; El tema de su investigación se encuentra circunscrito principalmente a dilucidar los principales aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios rurales en nuestro sistema registral, concluye diciendo que; En el marco de nuestro sistema registral, estimamos necesario ahondar en la investigación de los procesos de inmatriculación de predios, como método de inserción a la economía de predios que por su extensión, ubicación y descripción presentan mayor complejidad técnica y sufren dificultades en el acceso a Registros; Para efectos de la inmatriculación de predios rurales se calificarán los títulos presentados por el solicitante que acrediten la posesión en el inmueble materia de calificación o títulos supletorios, sin que deba ser observada por carencias técnicas y/o de soporte gráfico por parte del área de catastro de la oficina registral correspondiente”<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Ceron Ventura, S. (2017). Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017.

<sup>12</sup> Salazar Tarazona, A. M. (2017). La inmatriculación de predios rurales en el Perú.

Se cita la investigación desarrollada por(Nestares Silva, 2019), cuya tesis Titula **“Los Efectos Jurídicos del ingreso de los Bienes Inmuebles frente al Derecho de Propiedad en la Legislación en el Perú**, presentado a la Escuela Universitaria de Posgrado de Derecho de la Universidad Nacional Federico Villarreal - Lima. Llegando a las conclusiones siguientes: Los datos obtenidos permitieron establecer que la inscripción de un bien inmueble conforme al espíritu de la ley, incide en el uso irrestricto del goce inmueble; se ha determinado que existen efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles, lo que inciden directamente frente al derecho de propiedad en la legislación peruana”<sup>13</sup>.

Se cita la investigación desarrollada (Juarez Alipio. 2019) cuya tesis Titula **“Formalización de los Predios Rurales y su Inscripción en el Registro de Predios de la Zona Registral N° V Sede – Trujillo, Provincia de Viru 2015 - 2017**, presentado a la Universidad Católica de Trujillo” Benedicto XVI llegando a las conclusiones siguientes: se encuentran jurídicamente garantizados los predios rurales a través de su inscripción en el registro de predio de la Zona Registral No V Sede – Trujillo, Provincia de Virú 2015 – 2017, mediante la regulación de los predios rurales, el fomento de política de formalización de predios rurales (Minagri) y la creación de mecanismos que permita la flexibilización necesaria para la inscripción del predio rural, a fin de brindarle una real certeza jurídica a nivel de disfrute del derecho constitucional de la propiedad”<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Nestares Silva, Y. L. (2019). Los efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles frente al derecho de propiedad en la legislación en el Perú.

<sup>14</sup> Juárez Alipio, G. E., & Juárez Alipio, M. J. (2019). Formalización de los predios rurales y su inscripción en el registro de predios de la zona registral N° V sede-Trujillo, provincia de Virú 2015-2017.

### **2.1.3.- Antecedentes Locales**

Se cita la investigación desarrollada por (Quispe Poma, 2017), cuya tesis Titula “**Las Reglas de Calificación Registral y el Principio de Predictibilidad, en el Registro de Predios de la Zona Registral n° VII- Sede Huancayo, 2015**”, presentado a la Universidad Peruana Los Andes Escuela de Posgrado Maestría en Derecho y Ciencias Políticas, llegando a las conclusiones siguientes: El incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta directamente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015; Los Registradores Públicos, tienen criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral, porque ante casos iguales o similares resuelven de modo distinto, incluso cambian de criterio ante casos iguales que con anterioridad resolvieron de modo diferente, en razón de que no existe, ni se propicia coordinaciones o reuniones entre los Registradores que pertenecen a una misma oficina y/o zona registral, lo que afecta considerablemente al principio de predictibilidad”<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Quispe Poma, W. M. (2017). Las reglas de calificación registral y el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo, 2015.

Se cita la investigación desarrollada según (Leyva Ospino, 2017) cuya tesis Titula “**El Sistema Peruano de Transferencia de Bienes Inmuebles Inscritos y la Seguridad Jurídica**”, presentado a la Universidad Cesar Vallejo, Escuela de Postgrado con sede en Huancayo - Perú, llegando a las conclusiones siguientes: El presente trabajo de investigación se realizó con el propósito de analizar y demostrar que la falta de formalidad en las transferencias de bienes inmuebles, conforme señala nuestro Código Civil peruano con respecto al actual sistema de transferencia de bienes inmuebles, no brinda la suficiente , Seguridad jurídica, para proteger el derecho a la propiedad, y para evitar futuros problemas judiciales a los terceros adquirentes, para ello la presente tesis de investigación buscó implementar el sistema constitutivo para aquellos bienes inmuebles que ya hayan sido inscritos, respetando así la continuidad de la formalidad que tienen con la inscripción en el registro correspondiente (SUNARP), evitándose así que sigan ocurriendo gran diversidad de problemas, como conclusión la autora es enfática y dice que : Se ha determinado que nuestro actual sistema de transferencias de bienes inmuebles inscritos no garantiza la seguridad jurídica, debido a que nuestro sistema es declarativo y no exige que se realice la inscripción de la transferencia si no que solo es necesario la enajenación de la propiedad inmueble, como así lo señala el artículo 949 del código civil que ;La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, por tanto, se pueden realizar diversas transferencias sobre un mismo bien”<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Leyva Ospino, M. K. (2017). El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica.

Se cita la investigación desarrollada por **(Reyna Barsalla y Morales Villena, 2019)** cuya tesis Titula **“La Formalización de Titularidad sobre Bien Inmueble propio adquirido por Contrato de Compraventa durante la Vigencia de la Sociedad de Gananciales,** presentado a la Facultad de Derecho y Ciencias Humanas Carrera de Derecho de la Universidad Tecnológica del Perú – Sede Huancayo - Perú, , llegando a las conclusiones siguientes: La formalización de titularidad de bien inmueble propio adquirido por contrato de compraventa se realiza primero acudiendo a una notaría a fin de que el notario público de esta expida un parte de la escritura pública del contrato de compraventa del bien, posteriormente se solicita la inscripción en el registro; el dependiente del notario que está acreditado ante el registro presentará la solicitud de inscripción en la Oficina Registral realizando el pago correspondiente,el documento ingresado a la SUNARP, llamado título, deberá contener el parte notarial de la escritura pública de compraventa del bien inmueble,para continuar con el asiento de presentación, se deberá señalar la numeración, la fecha, así como detallar la hora y segundo del ingreso del título, luego se procede con el asiento de inscripción en la partida registral;finalmente se realiza la inscripción en los registros para que de esa manera figure a nombre del nuevo propietario; : establecer al consenso de las partes como la forma de transmitir la propiedad de un bien permite que los bienes circulen con mayor rapidez, permitiendo que se lleve a cabo la principal función de la transmisión de la propiedad la maximización de la riqueza, además conlleva a una disminución de costos de transacción, al ser solo necesario el acuerdo no se requerirá validarlo en alguna documentación o trámite”<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Reyna Barsalla, R. B., & Morales Villena, A. F. (2019). La formalización de titularidad sobre bien inmueble propio adquirido por contrato de compraventa durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

Se cita la investigación desarrollada según, **Huaman (Elvira, 2018)**, cuya tesis Titula “**La Vulneración del Derecho a la Intimidad en el Principio de Publicidad Registral**”, presentado a la Universidad Peruana del Centro, Facultad de Derecho y Ciencia Política Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencia Política – Sede Huancayo - Perú, afirma que al realizar una exhaustiva investigación por la cual se comprueba y establece que en la actualidad existe un claro y latente conflicto entre el Derecho a la Intimidad y el Uso o difusión de los datos que se encuentran bajo la responsabilidad de los Registros Públicos; bajo el argumento de brindar Seguridad Jurídica y con la finalidad de salvaguardar operaciones de carácter financieras, comerciales, testamentarias u otras que se encuentren bajo la responsabilidad de los Registros Públicos, se permite el libre uso de toda la información almacenada y disponible en los registros personales del mismo, como conclusiones nos dice que en la actualidad se viene vulnerando el derecho a la intimidad en los registros de personas de una manera descontrolada, conllevando a un daño moral, y presentándose inconvenientes para la convivencia familiar, social, laboral, etc.; de las partes; lesionando su propia realidad personal, al otorgar información solicitada por terceros ante registros públicos en los casos de divorcio por causales no resulta de interés para la sociedad ni tampoco ostenta mayor relevancia a nivel patrimonial, como en los casos de testamentos que no podrá ser leídos sin antes el causante haya fallecido; a través del presente estudio encontramos que el actual Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos carece de un Reglamento de Publicidad en donde se contemple clara y definitivamente en qué casos se producirían vulneraciones al derecho a la intimidad, ni sanción a registradores”<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Huamán Chang, R. E. (2018). La vulneración del derecho a la intimidad en el principio de publicidad registral.

## **2.2.- Bases Teóricas o Científicas**

### **La inmatriculación de Predios**

“La inmatriculación de predios consiste en la incorporación de una finca a una hoja registral que determina e individualiza el inmueble mediante consideraciones técnicas y legales que requieren de precisión y consistencia con la realidad extra registral”<sup>12</sup>.

### **Predio Rural**

Que entendemos por predio rural, “La definición podemos encontrarla en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones antes mencionada, que dispone que un terreno rústico es aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano, y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas; es de precisar que normalmente este tipo de predios suele tener una mayor extensión frente a un terreno urbano, pues el área podría expresarse en hectáreas e identificarse mediante códigos de referencia o unidades catastrales que den cuenta de su ubicación”<sup>12</sup>.

### **Inmatriculación**

Sostiene Salazar<sup>12</sup> que “Desde los inicios de su regulación en nuestro ordenamiento, el proceso de inmatriculación requería de la indicación que se consigne informe datos físicos del predio que resultaban de exigencia para que este acceda a Registros; sin embargo, esta información resultaba poca diríamos exigua, en comparación al régimen que actualmente se encuentra regulado en el Reglamento de Inscripciones de Predios vigente y que consigna múltiples elementos técnicos de identificación del predio al que se pretende conseguir la inmatriculación, tales como: su naturaleza, denominación o nombre, zona geográfica de

ubicación, linderos y medidas, área, planos de ubicación y perimétricos, y muchos más que forman parte de un sistema de descripción perimetral georreferenciado”<sup>12</sup>.

González y Quintana<sup>19</sup> sostienen que “La inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual este comienza su vida o historia registral; normalmente, la doctrina registral ha venido utilizando como sinónimas las expresiones, inmatriculación, y primera inscripción de dominio, aun cuando teóricamente es posible encontrar una distinción conceptual entre ambas, el primer vocablo, técnicamente, se refiere a la operación de apertura de una hoja registral en virtud del ingreso de una nueva finca, es decir, su ámbito se reduce al aspecto físico de un predio que se incorpora al registro; luego de ella vendría separada la primera inscripción (segundo vocablo), en donde se daría noticia de la titularidad correspondiente a la nueva finca incorporada a la vida tabular, se trata, pues, de dos operaciones teóricamente distintas y separadas, en donde una es el necesario antecedente lógico de la otra, esta distinción no existe en el Derecho peruano, en donde se produce simultáneamente la incorporación de la finca como objeto y de las titularidades jurídicas que a ella le corresponden”<sup>19</sup>.

### **Sistema Registral**

(Mamani 2016) citando a Soria, sostiene que “el registro en nuestro país es y fue sinónimo de publicidad de los actos inscritos y de seguridad jurídica, aun con los defectos y algunas deficiencias que se mantienen, los 109 años de vigencia del Registro de la Propiedad Inmueble es un innegable testimonio de lo afirmado, es y fue materia de permanente discusión y análisis en cuanto al sistema registral a adoptarse, particularmente en lo que respecta al Registro de la propiedad Inmueble, sobre los sistemas registrales, determinados países han adoptado la denominación de su propio Estado, de modo que se habla del Sistema Registral

Australiano o de Torrens, del Sistema Alemán o Germano, del Sistema Registral Español, francés, etc., los que en mayor o menor medida han influenciado en los demás países, sin considerar sus propias características”<sup>20</sup>.

Los sistemas Registrales se Clasifican:

- a. En el sistema Declarativo o potestativo
- b. En el sistema Obligatorio
- c. En el sistema Constitutivo

### **Características del Sistema Registral**

(Mamani 2016) acude a Soria Alarcón y refiere que” Debe tenerse en cuenta como características del Sistema Registral lo siguiente: 1) Imperioso es el señalar que al aplicar el sistema que nos ocupa, queda inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, donde la cosa vendida se transfiere al comprador por el simple consentimiento de los contratantes sin necesidad de los requisitos de tradición y de inscripción 2) La inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo de los derechos y solo implica una simple condición o necesidad de registrarlo para ser oponible a terceros idea contenida en nuestra legislación, pues así lo reconoce el Artículo 667 del Código Civil. El acto o decisión judicial inscribible, que no se encuentre registrado, no puede perjudicar a terceros”<sup>20</sup>.

### **El sistema registral en el Perú**

(Mamani 2016) afirma que “Los Registros Públicos en el Perú, como toda institución registral, están destinados a la inscripción de los actos y contratos y derechos que señala la ley y a la publicidad de éstos. Nacen como registros de la propiedad inmueble por ley del 2 de enero de 1888 bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, integrando en 1902 al Registro Mercantil y de Buques creados en el Código de Comercio, y en 1916 al Registro de la Prenda Agrícola creada por Ley 2402. En 1936 a la dación del Código Civil formaba parte

del Libro Cuarto de los Derechos Reales y estaba integrado por los registros de propiedad, mercantil, personas jurídicas, personal, buques, prenda agrícola, testamentos, mandatos. En 1965 se integró el Registro de Declaratoria de Herederos (sucesiones intestadas)”<sup>20</sup>.

### **Tribunal Registral**

“Estatuto de la SUNARP, aprobado por D.S. N° 135-2002-JUS del 11.7.2002. El Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia Nacional, conformada por Salas descentralizadas e itinerantes, que resuelve en última instancia administrativa los recursos de apelación interpuestos contra las decisiones de los registradores públicos, el Directorio de la SUNARP determinará el número de Salas que conforman el Tribunal Registral, así como el lugar de ubicación de su sede principal, pudiendo en cualquier momento disponer la creación o supresión de salas, o el cambio de su sede”<sup>2,21</sup>.

### **Buena Fe registral**

(Mamani 2015) cita a Gonzales Barrón (2002), señala que normalmente se reconoce que la publicidad registral tiene por esencia, hacer de conocimiento público las circunstancias o hechos relevantes respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles, sin embargo, el ámbito de la publicidad registral puede ser muy variado, mientras algunos países adoptan el sistema de la inscripción constitutiva (Alemania o Australia)<sup>20</sup>.

(Cañas, A. G. 2006); afirma enfáticamente sobre “¿Qué es la fe pública registral, o en qué consiste el principio hipotecario que así se enuncia? Sin necesidad de tener que recurrir al rigor escolástico de una definición exacta y precisa, podemos lisa y llanamente decir que fe pública registral significa tanto como fiabilidad objetiva del Registro de la Propiedad: todos pueden confiar (fides publica) en lo que el Registro publica”<sup>22</sup>.

### **2.3. Marco Conceptual**

Inmatriculación .- “El citado vocablo se origina en la lengua alemana (immatrikulieren e inmatrikultio), y posteriormente ha pasado a la italiana (inmatriculare) y a la española (inmatricular), pero con el significado castellano de matricular”<sup>21</sup>.

Predios Rurales.- “La Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones , que dispone que un terreno rústico es aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano, y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas”<sup>2</sup>.

### **Tribunal Registral**

Al respecto este organismo afirma enfáticamente sobre ¿que es el Tribunal registral? “Somos el órgano de la SUNARP con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los Registradores, y Abogados Certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral, resolver oportunamente y dentro del plazo legal las apelaciones interpuestas contra las derogatorias de inscripción, interpretando y aplicando la ley, fijando criterios jurisprudenciales a efectos de generar predictibilidad y contribuir con la seguridad jurídica”<sup>21</sup>.

### **2.4. Marco Formal o Legal**

Artículo 22 del RIRP<sup>23</sup>.-

“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”<sup>23</sup>.

Artículo 23 del RIRP<sup>24</sup>.-

“Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado, además de los planos a que se refiere el literal b) del artículo 22, debe acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado”<sup>24</sup>.

“Artículo 24 del RIRP<sup>25</sup>.-

“Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares deberá presentarse:

a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por el organismo competente, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;

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”<sup>25</sup>.

**“Reglamento de Organización y funciones aprobado por D.S. N° 012-2013-JUS, 15.10.2013”<sup>26</sup>.**

**“Artículo 54°.-** El Tribunal Registral es el órgano que resuelve en segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y de publicidad registral formuladas por los Registradores y Certificadores Registrales, cuando corresponda, en primera instancia; el Tribunal Registral tiene competencia nacional y está conformado por la Presidencia del Tribunal y por cinco (05) Salas y, de ser el caso por Salas Transitorias, cuyo lugar de ubicación física es determinado por el Consejo Directivo”<sup>26</sup>.

**“Artículo 55°.-** Las Salas del Tribunal Registral están integradas por tres Vocales, que acceden al cargo por concurso público de méritos, conforme a Ley, y son designados por

el Superintendente Nacional, El Presidente de cada una de las Salas es elegido por los integrantes de la respectiva Sala, por el periodo de un año; no procede la reelección inmediata. En caso de no obtenerse la mayoría necesaria, la presidencia de la Sala corresponderá al Vocal más antiguo, el Presidente del Tribunal Registral es elegido por los vocales titulares en votación secreta, por el periodo señalado en el párrafo anterior”<sup>26</sup>.

“**Artículo 56°.**- El Tribunal Registral depende jerárquicamente del Superintendente Nacional. Sus integrantes gozan de autonomía en el ejercicio de sus funciones”<sup>26</sup>.

“**Artículo 57°.**- Son funciones del Tribunal Registral”<sup>26</sup>:

1. “Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y de publicidad registral de los Registradores y Certificadores Registrales, según corresponda.
2. Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los Registradores y Certificadores Registrales, dando cuenta de las irregularidades detectadas a la Dirección Técnica Registral, al Superintendente Nacional y al Jefe Zonal respectivo, para los fines pertinentes.
3. Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para tal efecto se convoquen.
4. Emitir opinión sobre los asuntos que el Superintendente Nacional someta a su consideración.
5. Sistematizar y difundir las resoluciones y precedentes de observancia obligatoria que emitan.
6. Coordinar con los órganos de las Entidades Públicas vinculados a su competencia.

7. Ejercer las demás funciones inherentes a su naturaleza o que le sean asignadas por la Superintendencia<sup>26</sup>.

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1.- Diseño metodológico**

##### **3.1.1.- Métodos generales de investigación**

###### **Método Inductivo**

Para realizar la presente investigación, empleamos el método de análisis-síntesis para su desarrollo, nos basamos en (Mendocilla, 2000) quien considera que el análisis consiste en la “distinción y separación de las partes de un todo hasta llegar a conocer sus principios o elementos”<sup>26</sup>. Este método nos sirvió para realizar un análisis de la teoría empleada entre las variables de estudio y sus respectivas dimensiones e indicadores, a lo dicho por este autor Mendocilla la síntesis es la “reunión de las partes o elementos para analizar, dentro de un todo, su naturaleza y comportamiento con el propósito de identificar las características del fenómeno observado”<sup>27</sup>. La misma que se empleó para realizar una síntesis a nivel general del fenómeno u objeto de estudio en el desarrollo de la investigación; estos métodos de investigación son importantes, debido a que no sólo se emplean los métodos particulares del propio derecho, sino lo que se busca es básicamente que haya todo un sistema metodológico traído de la misma filosofía, en este caso, dichos métodos han servido esencialmente para poder conceptualizar y estudiar las variables de estudio señaladas<sup>27</sup>.

##### **3.1.2.- Métodos específicos**

###### **Método Hermenéutico**

“El método hermenéutico posibilita entender los significados del objeto que se estudia a partir de una triple perspectiva: a) la del fenómeno en sí mismo; b) la de su engarce sistémico

– estructural con una totalidad mayor, y; c) la de su interconexión con el contexto histórico

– social en el que se desenvuelve, puede concebirse como el arte de comprensión de actos y manifestaciones humanas a partir de descifrar el contexto lingüístico y los cánones psicológicos de quien lo produce es el procedimiento para abordar a la realidad humana, que es por esencia interpretativa; el método hermenéutico es un método esencial en la investigación jurídica, ya que implementa el conocimiento desde fundamentos teóricos establecidos y paramentados, frente a una realidad jurídica muy poco estudiada en el ordenamiento jurídico peruano, por ello es prescindible contar con este método para así llevar un análisis complejo y veraz en cuanto a la norma jurídica a investigar; La Hermenéutica: Es una técnica que busca comunicar, traducir, interpretar y comprender los mensajes y significados no evidentes de los textos y contextos (historia, cultura, política, filosofía, sociología, educación, etc.), la hermenéutica se realiza desde diferentes enfoques, así por ejemplo, el enfoque histórico hermenéutico que no controla las variables ni considera entornos artificiales para la interpretación, el investigador hace una interpretación de los motivos internos de la acción humana, de fenómenos reales”<sup>28</sup>. (Clavijo, Guerra, & Yáñez, 2014, pág. 40).

### **3.1.3.- Método particular**

#### **Método Exegético**

“En la presente investigación se usará el método exegético, por ser un método de interpretación que se emplea para el estudio de los textos legales y que se centra en la forma en la que fue redactada la ley o regulación por parte del legislador, el estudio es realizado mediante el análisis de las reglas gramaticales y del lenguaje; ¿Qué técnica de interpretación se ha de utilizar en este método? El fin de la norma hay que buscarlo en la voluntad del legislador que la formuló, a la voluntad señalada, es posible llegar a través de los caminos,

que no es de fácil escudriñamiento; a) Un investigador puede pretender determinar el alcance de una norma apelando al significado de las palabras, b) otros investigadores, pueden hacerlo, estudiando documentos normativos, llámense, actas, exposiciones de motivos, ponencias, etc., c) un tercer grupo, puede llegar a descontar la llamada voluntad del legislador, al ponerse en autos, el cumplimiento de la disposición emitida por el Ejecutivo, que en la práctica es cierto, y que no acepta ninguna modificación, cada grupo de investigadores llegarán a conclusiones disímiles, por haber iniciado su investigación interpretativa desde ángulos diferentes y tener en su haber cognoscitivo, diferentes valoraciones sociales y culturales de la realidad objetiva”<sup>29</sup>. (Ramos, 2016, pág. 456).

#### **3.1.4.- Tipo de Investigación**

“El tipo de **Investigación fue básica, no experimental y transeccional** ya que con los datos obtenidos se entenderá si existe relación entre las variables planteadas, a la vez que, se desarrollara el aspecto teórico y no se dará manipulación de las variables de estudio, sino se ampliara hacia el conocimiento teórico académico”<sup>30</sup>. (Galán, 2009). También (Oseda et al., 2018) define que la investigación básica o Pura, es también denominada investigación teórica, sustantiva o dogmática. Se caracteriza porque parte de un marco teórico y permanece en él; la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, en el incrementar los conocimientos científicos o filosóficos, pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico<sup>31</sup>. “Es la que no tiene propósitos aplicativos inmediatos, pues solo busca ampliar y profundizar el caudal de conocimientos científicos existentes acerca de la realidad, Su objeto de estudio lo constituye las teorías científicas, las mismas que las analiza para perfeccionar sus contenidos”<sup>32</sup> (Carrasco, 2019, pág. 43).

#### **3.1.5.- Nivel de Investigación**

El estudio realizado fue de carácter explicativo en cuanto a su nivel de investigación, citamos a Porras, quien sostiene que el nivel explicativo es “es aquel que tiene relación causal; no sólo busca describir o aproximarse a un problema, sino que busca encontrar las causas”<sup>33</sup>. (Porras, 2001, p. 88). Pudimos realizar el estudio de resoluciones del tribunal registral, siendo este tema muy poco abordado.

### **3.1.6.- Diseño de la Investigación**

La investigación desarrollada se valió del diseño descriptivo, no experimental, es en sí una investigación jurídico descriptiva como cita Tantalean el 2015 que “Como su nombre lo indica, un estudio descriptivo se limita a describir, con más o menos detenimiento la realidad investigativa y su evolución, sin explicar causas”<sup>34</sup>. (Pineda Gonzales 1990, 12).

El Diseño es la “Teoría Fundamentada (Grounded Theory) es un método de investigación en el que la teoría emerge desde los datos, es una metodología que tiene por objeto la identificación de procesos sociales básicos (PSBs) como punto central de la teoría”<sup>35</sup>. (Glaser y Strauss, 1967).

Esquema:



Observamos:

M: Muestra, 10 sentencias del tribunal constitucional.

O: Observación

### **3.1.7.- Supuestos**

#### **3.1.7.1.- Supuesto General**

La garantía de la inmatriculación de predios rurales es adecuada en el sistema registral y en el tribunal registral. Considerando la incorporación de un predio al registro de forma adecuada y la primera inscripción de dominio

### **3.1.7.2.- Supuestos específicos**

a) La inmatriculación de predios rurales influye significativamente en la inscripción registral en base al tribunal registral.

b) La inmatriculación de predios rurales influye significativamente en la calificación registral en base al tribunal registral.

### **3.1.7.3. Variables**

#### **Variable 1**

La garantía de la inmatriculación de predios rurales

#### **Variable 2**

El sistema registral

### CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Variable 1	DEFINICION CONCEPTUAL	Dimensión	Indicador	Normativa
Garantía de la inmatriculación de predios rurales.	Es el acto por el cual se incorpora un predio al registro, y se realiza con la primera inscripción de dominio para eso requiere del informe técnico del área de catastro donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito <sup>12, 19</sup> .	- incorporación de un predio al registro.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buena fe</li> <li>- Título ininterrumpido</li> <li>- Título supletorio</li> </ul>	Código Procesal Constitucional que está aprobado por la Ley No. 28237. Artículo 70 de la Constitución donde se consagra que el derecho de propiedad es inviolable <sup>2</sup> . La constitución política del Perú.-
		- Primera inscripción de dominio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asiento de inscripción</li> <li>- Apertura de partida registral.</li> </ul>	
Variable 2	DEFINICION CONCEPTUAL	Dimensión	Indicador	Normativa
El sistema registral	Al mencionar al Sistema Registral, estamos refiriéndonos a aquel cuerpo normativo que regula lo concerniente a los registros públicos de un territorio en concreto <sup>2</sup> .		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicidad registral.</li> <li>- Formalización de derechos de propiedad inmueble.</li> </ul>	Ley Nro. 26366 que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos <sup>2</sup> .

### **3.1.8.- Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos**

#### **Fichas de observación:**

Se emplearon fichas de observación, para recolectar los datos, que permiten organizar para realizar el estudio de la información conseguida, siendo el mismo un análisis documental y de revisión de casos

### **3.1.9.- Técnicas de procesamiento y análisis de datos**

En la investigación desarrollada que tiene el carácter descriptiva, no se emplea la estadística, al no emplear un instrumento de carácter cuantitativo, en esta se utilizó fichas de observación, siendo estas de carácter cualitativo, con las que se analizaron las resoluciones del tribunal registral, para los resultados nos valimos de Microsoft Word 2013, en las cuales se describió las resoluciones del T.R.

### **3.1.10.- Rigor Científico**

Mediante la investigación se pudo contraponer y comparar, diversas perspectivas de la variable (la garantía de la inmatriculación de predios rurales), con lo cual, se otorga una densidad a los análisis. Teorías sustentadas en el material planteado por la investigación; es decir, teorías aplicadas dentro de la Jurisprudencia Nacional. Obteniéndose así: la credibilidad, confiabilidad, entre otros. En referencia a la credibilidad de la investigación, es de considerar que desde la información y el diseño pueden ser replicables al ser fundamentos que derivan de la variable, en relación a lo metodológico, la pregunta general de la investigación nos indica coherencia entre el método planteado y el tema de investigación, considerando que el análisis de datos se relaciona con lo que se indaga.

### **3.1.11.- Aspectos éticos de la Investigación**

Para recabar datos en el estudio realizado, se mantuvo la confidencialidad, en la aplicación del instrumento y también en el análisis de resultados, empleando información de carácter público merced a la publicidad registral, los cuales se amparan en principios de claridad, respeto y justicia a fin de proteger y salvaguardar la integridad de profesionales, personas involucradas directa o indirectamente. A su vez principio de ética teniendo el cuidado en el anonimato, cuyos datos solo serán confines de investigación, con total privacidad respetando información personal en cada archivo, y en relación a lo procedimental se hizo acorde al método científico.

### **3.2.- Procedimiento del muestreo**

#### **3.2.1.- Población**

La población se encuentra constituida por la jurisprudencia nacional relacionada a resoluciones del tribunal registral, referidos a inmatriculación de predios rurales.

#### **3.2.2.- Muestra**

La muestra fue constituida por el análisis de jurisprudencias, siendo 10 Resoluciones del Tribunal Registral, cotejadas en fichas de observación. Se tuvo en cuenta el criterio de accesibilidad a dichos registros.

#### **3.2.3.- Muestreo**

No probabilístico: se realizó un muestreo por conveniencia

## CAPÍTULO IV RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 4.1. Presentación de resultados

#### 4.1.1. Del supuesto general

Del supuesto general y los específicos:

La garantía de la inmatriculación de predios rurales es adecuada en el S.R (Sistema Registral) y en el T.R. (tribunal registral). Considerando la incorporación de un predio de forma adecuada De la ficha N° 1 tenemos que con relación al ítem ;Se identifica la Buena fe ,al incorporarse un predio, para registrarlo, dentro de la resolución se tiene que sí, se identifica el principio de buena fe, referido a lo registral, el adquirente presentó copia de su título notarial, y data registral, también memoria descriptiva, certificación negativa catastral y plano perimétrico suscritos por verificador; El Código Civil del Perú regula ello en virtud del artículo 2014, al presentar el adquirente el certificado negativo referido a catastro esta fue revisada por el Área de catastro de Chiclayo por tanto se ha revisado los asientos y títulos archivados de donde conste el derecho del otorgante (vendedor),de esta manera, hacia el nuevo propietario (comprador). Precisamos que es SUNARP quien permite que los particulares puedan realizar negocios jurídicos inscribibles sobre inmuebles, como las donaciones las compraventa, hipoteca, permuta, anticipo de legítima, prescripción adquisitiva, entre otros, “señalamos que el inmatriculante no está protegido por el principio de la fe pública registral (Art. 2014 C.C.)(Haber adquirido de un derecho ya inscrito, allí si hay fe, en la primera el inmatriculante no está protegido por el principio de fe pública registral)”<sup>2,36</sup>.

De los resultados obtenidos en la Ficha 2 en referencia a la buena fe en la incorporación de un predio;Minera Sulliden Shahuindo presenta un título para inmatriculación y por consiguiente la primera de dominio a su favor dentro de la resolución, presentan suscripción del contrato de transferencia de derecho minero a favor de la Minera, empresa , Sulliden Shahuindo S.A.C.”En el artículo 2014 de nuestro Código Civil peruano nos hace mención el principio de fe pública registral, para su aplicación, exige la concurrencia de determinados requisitos como: a) que el tercero adquirente sea a título oneroso; b) otro requisito es que el adquirente actué de buena fe, que se dará al momento de celebrarse el acto jurídico en donde nace su derecho al momento de la inscripción del mismo”<sup>2,36</sup>,Para calificar el titulo se indago

los antecedentes registrales en el Registro de Propiedad Inmueble, búsqueda que resultó negativa, por lo tanto, los mencionados inmuebles no están registrados.

En referencia a los resultados de la ficha 3 a vista de la resolución si es identificable la Fe procesal para incorporar un predio los adquirientes presentan título y solicita la inmatriculación de una Propiedad en Cañete este es un predio rural 19.46 hectáreas ( PAVI N° 12 - U.C.N° 13268), el Informe Técnico dado por la Sub-Gerencia catastral de Lima y Callao ,”al respecto señalamos que; en el artículo 2014 del Código Civil peruano, este principio confiere una garantía de seguridad jurídica plena a quien bajo la fe que emana de registro, adquiere e inscribe un derecho, a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral ;Art. 2014 CC”<sup>2</sup>. El Juzgado Mixto de Cañete, expidió sentencia con resolución fechada el, 30 de diciembre de 1,997, por medio de ella declaran como propietario a Fernando Ikeda Matsukawa.

De los resultados obtenidos la ficha N° 4 encontramos en la resolución del T.R. que se identifica la buena Fe, presentan constancias de actividad agraria del ente respectivo, presentan para tal fin los planos de ubicación y perimétrico los suscritos, acompañan a ello la memoria descriptiva, asimismo por el verificador catastral Constancia de posesión, Certificado negativo referido a zona catastrada, respecto a la acreditación rural del predio, se presentó certificado de posesión y constancia de actividad agraria, ambos emitidos por la Agencia Agraria del Gobierno Regional de Piura. Ambos documentos se solicitaron conforme al Decreto Legislativo 653, que promueve las inversiones en el Agro y el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Dirección Agraria de Piura, en el que se establece en el procedimiento n.º 13, en ella están citados procedimientos y también requisitos para que se les otorgue la constancia de actividad agraria, el título fue observado en dos oportunidades.

En la ficha 5 sobre la buena fe al incorporar un predio al registro encontramos que presenta el inmatriculante un título,acompaña a ello, la copia certificada de escritura imperfecta y certificación de COFOPRI,fue observado, debido a ello consideramos que no existe buena Fe en la incorporación de este predio al registro, “Si bien dentro de los alcances de la calificación del Registrador se encuentra la verificación de la autenticidad del documento, debiendo entenderse por ésta, la verificación de las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos, así como la verificación de la competencia del funcionario ala

fecha en que se expidió el traslado o certificó la firma o documento y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado”<sup>2</sup>, “Los requisitos: para predios rurales, se exigen, en Zonas Catastradas: Certificado de Información Catastral otorgado por el Órgano competente. (COFOPRI), 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”<sup>37</sup>.

En la ficha 6

Se identifica la Buena fe en la incorporación de un predio al registro dentro de la resolución. Para tal efecto se presenta solicitud de inscripción de título, también escritura pública imperfecta, plano perimétrico y de ubicación, informe de inspección técnica, declaraciones juradas de silencio administrativo, señalamos que al respecto “la norma reglamentaria establece que la buena fe registral se centra únicamente en los asientos registrales, se denomina asiento registral, en Derecho, a la constatación escrita en un registro y derivada de un título”<sup>38</sup>.

En la ficha 7

Se identifica la Buena fe al incorporar un predio para así poder registrarlo, es posible visualizarla dentro de la resolución. Para tal presentan Copia de la escritura imperfecta de compra venta, con su respectiva certificación, Certificado negativo de zona catastrada Constancia de naturaleza de predio Memoria descriptiva, planos de ubicación y perimétrico suscritos por el verificador catastral, “la norma reglamentaria establece que la buena fe registral se centra únicamente en los asientos registrales”<sup>38</sup>. “La escritura imperfecta es un documento público emitido por el Juez de Paz Letrado o Juez de Paz, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 y 68 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial”<sup>40</sup>.

En la ficha 8

Se identifica la Buena fe al incorporar un predio y poder registrarlo, el mismo que es considerado en la resolución, considerando que presentaron el testimonio de la escritura pública de compraventa del 29/1/1997 otorgada por notario de Lima, certificado de búsqueda catastral “la norma reglamentaria establece que la buena fe registral se centra únicamente en los asientos registrales”<sup>39</sup>”

En la Ficha 9

Se identifica la Buena fe en la incorporación de un predio, por lo cual es registrado dentro de la resolución, presentan escritura de carácter público del 25.11.2013 extendida ante notario Certificado de Información Catastral, expedido por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca, la norma reglamentaria establece que la buena fe registral se centra únicamente en los asientos registrales, así tenemos que se “denomina asiento registral, en Derecho, a la constatación escrita en un registro y derivada de un título”<sup>39,41</sup>.

En la ficha 10

Se identifica la Buena fe en la incorporación de un predio, por lo tanto registrable y verificable dentro de la resolución, para tal fin presentan título también el parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 06.06.1957, expedido por el Archivo Regional de Arequipa, informe técnico “la norma reglamentaria establece que la buena fe registral se centra únicamente en los asientos registrales, y se denomina asiento registral, en Derecho, a la constatación escrita en un registro y derivada de un título”<sup>39,41</sup>.

## **4.2. Discusión de resultados**

### **4.2.1. Del supuesto general**

“La garantía de la inmatriculación de predios rurales es adecuada en el sistema registral y en el tribunal registral, considerando la incorporación de un predio para consignarlo en el registro de forma adecuada y la primera inscripción de dominio”<sup>12</sup>. En la ficha N°1. “Se considera que la antigüedad para la inmatriculación se cuenta a partir de la escritura pública, la cual debe ser valorada por el Juez, además es necesario conocer la naturaleza rural del predio, criterio amparado en la Resolución N° 098-2016-SUNARP-TR-T del 29 de febrero de 2016, cuyo contenido resumimos: Fue solicitada la inmatriculación por el Señor Torres de un predio agrícola llamado, Olmanos por siempre, de una extensión de 1,642.285 ha, localizado en el distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque, para tal fin presento: el parte Notarial de la escritura pública de compra venta, presentan certificado negativo de zona catastrada, despachada por COFOPRI; también memoria descriptiva y plano perimétrico suscritos por verificador, fue calificado el título y se produjo tacha sustantiva por parte del Registrador de Predios de Chiclayo, en ella arguye que las escrituras

públicas que presenta el inmatriculante no cumplen con la antigüedad requerida para tal efecto (inmatriculación; 5 años) toda vez que el plazo de antigüedad se contabiliza a partir de la fecha de la expedición del instrumento público; en lo referente a la naturaleza del predio el artículo 19° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el literal a) afirma que el asiento de inscripción, debe referirse a la naturaleza del predio, indicándose a su vez si es urbano o rústico, si es este último su condición de rural o eriazco, el señor Torres alega que el registrador está en inopia frente al valor probatorio de la minuta original ya que la misma fue reconocida en sede judicial, la fecha del documento privado (minuta de compra venta), además está la escritura pública conforme a lo señalado por dicha minuta, advirtiéndose plena validez de la minuta de compra venta, en virtud a ello el plazo debe ser contado desde la fecha de la minuta; también señala que el registrador interpreta erróneamente el artículo 23° de la Ley N° 29151, el cual señala que su predio constituye propiedad de particulares, es así que la Vocal que interviene como ponente, señala que se debe determinar lo siguiente:

- Si la antigüedad del título inmatriculante de un predio puede fundarse en la fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública; y
- Si consta en el título cuál es la naturaleza del predio a inmatricular

Realizamos un análisis a los supuestos de la Fiscal y en tenor a lo expuesto, la valoración de la fecha de la minuta, debe aparecer expresamente en los fundamentos de la sentencia, la antigüedad del título de inmatriculación se funde en la fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública, el juez debe valorar ello y expresarlo, advertimos que no ha sucedido en este caso; el segundo tema tratado sobre el determinar la naturaleza del predio, se arguye que en la compra venta del mismo, se indica su calidad de agrícola, se habla del terreno como predio rural, vale decir porción de tierra localizada en el área rural o en su defecto en área de expansión urbana, en la que se desarrolla actividad agrícola afines; de acuerdo a criterios del Tribunal registral también se ha establecido se ha incrementado algunos requisitos, uno de ellos es la Acreditación de la naturaleza del predio rural así el 7 y 8 nov 2016 el TR a efectos de inmatricular un predio rural da a conocer CLXVII pleno en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 7 y 8 nov 2016; Publicado en el diario oficial el peruano 29/11/2016, a efectos de inmatricular un predio rural en mérito al artículo 2018 del código civil e indicar en el asiento su naturaleza por

consiguiente, la resolución fue emitida respecto al primer extremo CONFIRMANDO la tacha sustantiva formulada al título alzado, REVOCANDO el extremo de la denegatoria de inscripción sobre la naturaleza del predio., al respecto debemos señalar que esta resolución del Tribunal registral sirvió como; Precedente registral; El Tribunal Registral emitió un precedente, la misma que es de observancia obligatoria, en ella se aprobó en sesión extraordinaria del 145° Pleno, y dio paso a una Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 041-2016-SUNARP/PT ,la cual se publicó en el diario oficial El Peruano y tuvo como sustento la Resolución N° 098-2016-SUNARP-TR-T del 29 de febrero de 2016, que es la misma que nos ocupa en la presente tesis, el inmatriculante habría adquirido el 15 de octubre de 2002 (hace más de 18 años);para lo cual presento como detallamos, una escritura pública del 31 de enero de 2013 y su aclaratoria del 10 de mayo de 2015, otorgada por el juez del Séptimo Juzgado del Módulo Corporativo Civil de Chiclayo ante la rebeldía del demandado; como señalamos el registrador tacha el título, pues advierte que el requisito mínimo de cinco (5) años no se ha cumplido, ya que la escritura pública es de 2013 y aclaratoria de 2015; el inmatriculante apela la tacha alegando que el juez ha valorado la antigüedad de la minuta que tendría fecha del 2002, y si cumpliría dicho requisito exigible como mínimo de cinco (5) años; al respecto el Tribunal Registral dirime y confirma la tacha del registrador y el Pleno Registral emite el siguiente precedente: “La fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública es fecha cierta solo si el juez la valoró expresamente”, advertimos en esto, que el objeto del proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por propósito dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, y le dará formalidad, la debida solemnidad y la garantía (Cas. N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002), dando a conocer a su vez que salvaguarda el derecho de la contraparte ya que pueden accionar si lo consideran pertinente, en referencia al caso de la fecha de la minuta, el juzgado verifica que esta tenga fecha cierta, allí no podemos afirmar si se otorga esa calidad a la fecha de la minuta”<sup>42</sup>. Siendo ello así, compartimos la opinión del Pleno del Tribunal Registral.

En la ficha N°2 Resolución N° 1086-2014-SUNARP-TR-L. La Minera Sulliden Shahuindo S.A.C. solicita la inscripción de inmatriculación y por consiguiente la primera de dominio, de dos predios en la parte alta y baja localizados en él, distrito de Cachachi, Cajabamba, Cajamarca, “La misma que fue observada por el registrador: ante ello los inmatriculantes

presentan recurso de apelación, visto ello por el Tribunal Registral expide la Resolución N° 219-2004-SUNARP-TR-L revocando la observación formulada y señala que el título tiene defectos, luego es vista por la Corte Superior de Justicia de Lima específicamente en la Sala Especializada Transitorio en lo contencioso administrativo quien declaró fundada la demanda de impugnación de resolución administrativa y nula parcialmente dicha resolución, y ordena la inscripción del título, a su vez La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República confirma la sentencia en el extremo que declara la nulidad parcial revocando el extremo que dispone la inscripción y manda que el TR emitir nueva resolución, precisamos que en cuanto a los Antecedentes registrales estos no existen, que si bien La Minera Sulliden Shahuindo S.A.C. consta inscripción en la Partida N° 11453848 del registro de sociedad de Lima, con un asiento de ampliación para que apoderados en forma indistinta celebren con otra compañía minera en este caso Algamarca S.A. y Compañía de Exploraciones Algamarca por ella realizan un contrato de transferencia de concesiones mineras, en Junta General ratifican dicho contrato de transferencia de derecho minero a favor de la Minera Sulliden Shahuindo S.A.C. la misma comprende toda las partes integrantes y accesorias ubicada dentro y fuera del perímetro de los derechos, al respecto los Análisis hechos por el Tribunal Registral: Minera Sulliden Shahuindo S.A.c. solicita la inscripción de inmatriculación de los predios ya mencionados ubicados en el departamento de Cajamarca, en este caso evalúan el título presentado, se considera que el registrador no puede valerse de información extra registral que puede llegar por medio distinto al del título con el que se solicita la inscripción como sí hizo la registradora, además en el caso sub materia, los predios de los que se requieren su inscripción no se encuentran registrados, por tanto no es posible compulsar por cuanto y tanto no existen partidas vinculados directamente con estos, es de señalar que en el proceso contencioso administrativo la Sala Contenciosa advirtió que el Tribunal Registral en la apelación hizo la reformatium in peus, (Monroy dice al respecto que esto se trata de que si una parte recurre en apelación de una resolución, el superior solo podrá reformar la resolución a su favor, jamás en su contra) con este y otros argumentos se resolvió: Dar cumplimiento al mandato judicial que declaró nula parcialmente la Resolución N° 219-2014-SUNARP-TR-L, al respecto decimos que los asientos registrales deben concordar con la realidad jurídica externa al registro, ello evitara que ingresen documentos carentes de autenticidad, si bien el objetivo inmediato registral es la oponibilidad de sus asientos, instrumentada por la

publicidad, el paso previo es la autenticidad y legitimidad de las relaciones jurídicas que acceden a la publicidad registral, de qué manera se podría establecer o precisar de quien es la responsabilidad cuando se registra un mandato judicial, del mismo modo precisamos como debe también establecerse el que en ningún supuesto se pueden extender inscripciones sin los requisitos de ley, concordamos plenamente con Aliaga Blanco quien también manifiesta el objetivo del Registro es proteger los derechos de propiedad por medio de la oponibilidad producida por la publicidad registral que esta entidad brinda, la cual ofrece seguridad jurídica a los derechos publicitados”<sup>43</sup>.

En la ficha N°3 “Resolución N° 279-2000-ORLC/TR: Se solicita INMATRICULACION; la inscripción de sentencia de prescripción adquisitiva de dominio del predio denominándolo PAVI N° 12, con N° UU.CC. 13268, de 19.46Has, a favor de Fernando Ikeda Matsukawa; el registrador realiza observaciones, y está facultado para verificar la competencia del Juez o Tribunal que emite el mandato, a su vez los inmatriculantes fundamentan su apelación y señalan que de acuerdo al Informe técnico, el predio de 19.41 Has, se halla en área no inscrita y no se superpone con propiedad de terceros inscritos, y fundamentalmente dicen que no se encuentra comprendido en área registrada a favor de la Comunidad de Chilca, en vista de ello el Tribunal Registral refiere, en cuanto a la competencia de magistrado, el mandato ha sido expedido por el Juez del lugar de domicilio de la Comunidad Campesina de Chilca; de acuerdo a la materia demandada conforme a los Arts. 9, 17 y 488 del CPC, se cumplió con las formalidades han sido cumplidos; habiendo firmado el Juez el oficio y a su vez las partes judiciales autenticadas por secretario judicial, el T.R afirma categóricamente que no hay obstáculos registrales que impidan la inscripción, el informe técnico, emanado por la Sub-Gerencia de Catastro de la Oficina registral de Lima y Callao, sostiene que el predio de 19.41 Has, se halla en área no inscrita y no se visualiza superposición con propiedad de terceros inscritos, y a su vez no se encuentra comprendido en área registrada a favor de la Comunidad de Chilca, el predio tiene asignado código catastral, allí está la denominación de PAVI N° 12, con N° UU.CC. 13268, de 19.46Has, dándose una memoria descriptiva y también el plano catastral a favor de Fernando Ikeda Matsukawa, al respecto, en el art 11 y también el 16 de RIRP habla de la función de la oficina de catastro, para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de catastro, 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;(Cual es la tarea de la oficina de catastro ,tienen los documentos deberán efectuar su calificación de acuerdo a formalidades ,con la base gráfica es aquel registro de polígonos gráficos de predios que están inscritos en registros públicos ,todo predio registrado en registro de predios tiene esa base grafica por lo que se hará contraste y ver si se superpone con los ya inscritos, sin embargo en este caso la SUNARP tiene allí un problema que el registro desde sus inicios no siempre estuvo acompañado del catastro primero apareció el registro, pequeña inscripción efectuada de forma literal y después el catastro recién a partir del 2005 y años posteriores implementando paulatinamente endiferentes oficinas se ha implementado la oficina de catastro y por tanto se ha solicitado como requisito la documentación técnica, por ello la mayoría de predios inmatriculados en el registro no tienen una inscripción gráfica, no es posible realizar una reconstrucción del polígono de estos predios y por tanto no están en la base gráfica que tiene la oficina de catastro, frente a esta problemática que tiene la SUNARP y que sabe muy bien que debe afrontar se ha establecido ciertas reglas para el caso de las inmatriculaciones como la que establece el art. 16 de RIRP que señala que no impide la inmatriculación de predios que señala supuesto principio de beneficio de inscripción no se puede cerrar las puertas para inmatricular, vía judicial se determinara la propiedad,no impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no, en esta resolución Refieren que el Ministerio de Agricultura es quien conoce y determina que áreas están comprendidas como terreno de la comunidad, siendo quien da la conformidad, para este caso , resulta de aplicación lo dicho en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, referenciamos este caso con estudios realizados por (Juarez Alipio. 2019) cuya tesis Titula “Formalización de los Predios Rurales y su Inscripción en el Registro de Predios de la Zona Registral N° V Sede – Trujillo, Provincia de Viru 2015 – 2017; casos de submateria, el título fue presentado en varias oportunidades, y recibió observaciones, allí el órgano jurisdiccional dispone su inscripción, bajo apercibimiento de incoarse la acción penal correspondiente, en este contexto, el Tribunal Registral, en concordancia y conformidad al art. 2011 del Código Civil, acoge la presente rogatoria, afirma que en todo caso responsabilidad del órgano jurisdiccional que expidió la sentencia la apertura de partida registral o inmatriculación solicitada y estando a lo acordado resolvieron revocar la

denegatoria de inscripción formulada por el Registrado Público y ordenaron su inscripción.  
Concordamos plenamente con el Tribunal Registral”<sup>14;43</sup>.

## CONCLUSIONES

1. Con una garantía de la inmatriculación de predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral, estaríamos obteniendo la seguridad jurídica de las inmatriculaciones de predios rurales inscritos.
2. El oponer la propiedad de predios rurales adquirido en virtud del registro y en referencia al tribunal registral este brinda garantía; protege al adquirente, quien se apoya de su información, se presume su exactitud, debido a ello se genera confianza en el registro, y en el tribunal registral, promoviendo las inmatriculaciones en sentido correcto, favoreciendo la formalidad y simplificando su transferencia.
3. Los procesos para la inmatriculación de predios rurales en el Perú presentan observaciones, y carencias técnicas, lo que hace que sufran dificultades en el acceso a Registros; para lograr adecuada inmatriculación se debe acreditar la posesión y se debe tener soporte gráfico declarado por el área de catastro.
4. Inmatricular un predio considerado rural ante la SUNARP tiene como resultado, lograr la inscripción adecuada correcta y definitiva de este a favor de los inmatriculantes, tanto de personerías jurídicas y naturales, los requisitos para fines de la inmatriculación son mínimos, en ella participan entidades distintas al registro para realizarse, así tenemos la participación de la figura del Notario, Entidades Formalizadoras, órganos administrativos, y jurisdiccionales, que no siempre concurren de forma positiva, allí la importancia del tribunal registral para brindar garantías y seguridad jurídica.

## **RECOMENDACIONES**

- 1.** Se debe seguir garantizando la inscripción de los predios por el proceso de inmatriculación, que se aplican.
- 2.** Se debe adscribir de manera óptima y correcta la garantía de la inmatriculación de predios, establecidos en el Marco Normativo.
- 3.** Se debe caucionar y garantizar el acceso a plataformas electrónicas para la búsqueda de información por diversos medios, en las Notarías Públicas, lo que permitirá garantizar los procesos para la inscripción de predios vía inmatriculación.
- 4.** Por ello creemos que el tribunal registral, debe constituirse como el sistema de poder garantizar la inmatriculación de los predios rurales.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Macedo, R. G., & Registral-SUNARP, V. T. El Principio de Especialidad y el Predio como base objetiva y material del Registro de Predios.
2. scr.sunarp.gob.pe; 2020, Artículos registrales.
3. Salazar Tarazona, A. M. (2017). La inmatriculación de predios rurales en el Perú.
4. Arroyave, M. (2014). La fe pública registral enfocada en la que se ejercen en el registro de la propiedad (Doctoral dissertation, Tesis de licenciado en ciencias jurídicas y sociales) universidad Rafael Landívar de la facultad deficiencias jurídicas y sociales, Guatemala).
5. Tapia Contreras, M. (2015). Posesión y prescripción adquisitiva de dominio. Quito: Universidad Regional Autónoma de Los Andes.
6. Cortés Cid, G. A. J. (2019). Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos.
7. López Cánovas, Á. (2014). La propiedad privada inmobiliaria: bases constitucionales y régimen estatutario de la propiedad urbana y la propiedad rústica. Proyecto de investigación.
8. Paguay Rivera, C. F. (2018). La expropiación frente al Derecho de Propiedad (Bachelor's thesis, Quito: UCE).
9. Aliaga Blanco, L. E. (2012). La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú.
10. Malaver Danos, R. C. (2017). La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana.
11. Ceron Ventura, S. (2017). Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017.
12. Salazar Tarazona, A. M. (2017). La inmatriculación de predios rurales en el Perú.
13. Nestares Silva, Y. L. (2019). Los efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles frente al derecho de propiedad en la legislación en el Perú.
14. Juárez Alipio, G. E., & Juárez Alipio, M. J. (2019). Formalización de los predios rurales y su inscripción en el registro de predios de la zona registral N° V sede-Trujillo, provincia de Virú 2015-2017.
15. Quispe Poma, W. M. (2017). Las reglas de calificación registral y el principio de

predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo, 2015.

16. Leyva Ospino, M. K. (2017). El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica.

17. Reyna Barsalla, R. B., & Morales Villena, A. F. (2019). La formalización de titularidad sobre bien inmueble propio adquirido por contrato de compraventa durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

18. Huamán Chang, R. E. (2018). La vulneración del derecho a la intimidad en el principio de publicidad registral.

19. Gonzáles; G. Quintana, R. La inmatriculación de predios; biblioteca del abogado procesalista Manual de los procedimientos registrales; Ed gaceta Jurídica; Miraflores Perú.

20.- Mamani Ccorimanya, L. W. (2015). Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para el establecer su pertinencia en el sistema registral peruano.

21.- Calderón Orihuela, P. A. (2020). Fraude inmobiliario en el registro de predios; la inmatriculación registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y obtener seguridad jurídica.

22.- Cañas, A. G. (2006). El principio de fe pública registral (I). Anuario de derecho civil, 59(2), 509-656.

23.- Artículo 22 del RIRP

24.- Artículo 23 del RIRP

25.- Artículo 23 del RIRP

26.- <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Tnormativa.asp>

27. Carmona Nuñez, D., & Chavez Quispe, R. V. (2020). Derecho del estado como agraviado de impugnar una decisión judicial absolutoria o de sobreseimiento en los delitos de falsedad ideológica en los Juzgados de Investigación Preparatoria de Huancayo, 2017-2018.

28. Clavijo, Guerra, & Yáñez, 2014, pág. 40.

29. Ramos, 2016, pág. 456

30. Galán, 2009

31. Oседа et al., 2018

32. Carrasco, 2019, pág. 43

33. Porras, 2001, p. 88

34. Pineda Gonzales 1990, 12
35. (Glaser y Strauss, 1967).
36. Art. 2014 C.C.
37. Esquén Perales, S. A. (2017). Propuesta de gestión para optimizar el saneamiento técnico legal de los locales escolares de las instituciones educativas de la zona rural del ámbito de la UGEL Chepén-Chepén 2015.
38. Ortiz, P. (2015). Análisis doctrinario. Legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales: Universidad San Martín de Porres.
39. Albarracín Machicado, A. M. (2019). La inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles.
40. Ley N° 29824, Ley de Justicia de Paz, se deroga el artículo 68° mencionado y se dispone en el artículo 17° una nueva relación de funciones notariales para los Jueces de Paz;
41. Odar, M. W. C. (2012). La Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado? IUS: Revista de investigación de la Facultad de Derecho, (4), 11.
42. Vega Moscoso, R. Las implicancias registrales y catastrales de la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en atención al decreto legislativo n° 1209.
43. Salomón Peña, G. (2018). Calificación registral de títulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad jurídica registral, análisis del artículo 2011 del Código Civil peruano.
44. Código Civil artículo 214
45. Artículo 17 del RIRP
46. <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

## ANEXOS

### ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

#### TÍTULO:

**“LA GARANTÍA DE LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES EN EL SISTEMA REGISTRAL EN BASE AL TRIBUNAL REGISTRAL”**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<p><b>PRINCIPAL:</b> ¿De qué manera se da la Garantía de la inmatriculación de predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral?<sup>2</sup></p> <p><b>ESPECÍFICOS</b> -¿de qué manera se da la incorporación de un predio al registro publico mediante la publicidad registral? - ¿de qué manera se da la primera inscripción de dominio en la formalización de derechos de propiedad?</p>	<p><b>GENERAL:</b> -Determinar de qué manera se da la Garantía de la inmatriculación de predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral.</p> <p><b>ESPECÍFICOS</b> -Identificar de qué manera se da la incorporación de un predio al registro público mediante la publicidad registral -Identificar de qué manera se da la primera inscripción de dominio en la formalización de derechos de propiedad<sup>2</sup>.</p>	<p><b>GENERAL:</b> La garantía de la inmatriculación de predios rurales influye significativamente en el sistema registral en base al tribunal registral<sup>2</sup>.</p> <p><b>ESPECÍFICAS</b> --La inmatriculación de predios rurales influye significativamente en la inscripción registral en base al tribunal registral. -La inmatriculación de predios rurales influye significativamente en la calificación registral en base al tribunal registral<sup>2</sup>.</p>	<p><b>INDEPENDIENTE:</b> La garantía de la inmatriculación de predios rurales</p> <p><b>DEPENDIENTE:</b> Sistema registral</p>	<p>-Incorporación de un predio al registro<sup>2</sup>. -Primera inscripción del domicilio.</p> <p>-Inscripción registral. -Calificación registral.</p>	<p><b>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN:</b> <b>-Métodos generales:</b> Análisis y síntesis Inducción y deducción <b>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</b> Investigación dogmática <b>NIVEL DE INVESTIGACIÓN:</b> Nivel explicativo.</p> <p><b>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</b> Diseño no experimental. Transversal.</p> <p><b>TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE DATOS:</b> -Análisis documental -Observación <b>INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN</b>  Ficha de observación.</p>

**ANEXO 2**  
**CUADRO DE OPERACIONALIZACION DE VARIABLES**

Variable 1	DEFINICION CONCEPTUAL	Dimensión	Indicador	Normativa
Garantía de la inmatriculación de predios rurales.	Es el acto por el cual se incorpora un predio al registro, y se realiza con la primera inscripción de dominio para eso requiere del informe técnico del área de catastro donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito <sup>2,19</sup> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incorporación de un predio al registro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buena fe</li> <li>- Título ininterrumpido</li> <li>- Título supletorio</li> </ul>	Código Procesal Constitucional que está aprobado por la Ley No. 28237. Artículo 70 de la Constitución donde se consagra que el derecho de propiedad es inviolable <sup>2</sup> La constitución política del Perú.-
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Primera inscripción de dominio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asiento de inscripción</li> <li>- Apertura de partida registral.</li> </ul>	
Variable 2	DEFINICION CONCEPTUAL	Dimensión		Normativa
El sistema registral	Al mencionar al Sistema Registral, estamos refiriéndonos a aquel cuerpo normativo que regula lo concerniente a los registros públicos de un territorio en concreto <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicidad registral.</li> <li>- Formalización de derechos de propiedad inmueble.</li> </ul>		Ley Nro. 26366 que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos <sup>2</sup> .

**ANEXO 3****RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL<sup>46</sup>**

<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>	<b>EXPEDIENTE</b>	<b>MATERIA</b>	<b>FECHA DE LA RESOLUCIÓN</b>
<b>1</b>	<b>N°: 098-2016-SUNARP-TR-T</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>29 de Febrero de 2016</b>
<b>2</b>	<b>N°1086-2014 — SUNARP-TR-L</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>Lima, 10 de Junio del 2014</b>
<b>3</b>	<b>N°: 279-2000-ORLC/TR</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>11 de Setiembre del 2000</b>
<b>4</b>	<b>N°: 482-2018</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>Trujillo,08 de Agosto de 2018</b>
<b>5</b>	<b>N°: 330 -2016 -SUNARP -TR - T</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>Trujillo, 27 de Julio de 2016</b>
<b>6</b>	<b>N°: 315-2010-SUNARP-TR-A</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>Arequipa, 16 de Agosto de 2010</b>
<b>7</b>	<b>N°: 013 -2019 - SUNARP -TR -T</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>Trujillo, 8 de Enero de 2019</b>
<b>8</b>	<b>N°: 475-2015-SUNARP-TR-T</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>23 de Setiembre del 2015</b>
<b>9</b>	<b>N°: 6 2 -2020 -SU NAR P-TR -T</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>25 de Noviembre del2013</b>
<b>10</b>	<b>N°:279-2020-SUNARP-TR-A</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>	<b>Arequipa, 06 de Julio de 2020</b>

**ANEXO 4  
FICHAS DE OBSERVACIÓN**

**FICHA DE OBSERVACIÓN 1**

**EXPEDIENTE N°:** 098-2016-SUNARP-TR-T

Instancia: Segunda y última instancia del Tribunal Registral

Materia: INMATRICULACIÓN

**La Garantía de la Inmatriculación de Predios Rurales en el sistema registral en base al tribunal registral**

Fecha de emisión de la resolución judicial: 29 de febrero de 2016

Ítems inmersos en la resolución	Contenido jurídico (relevante)	ANALISIS JURIDICO DEL CONTENIDO DE LA RESOLUCION	OBSERVACIONES
<b>V1</b>			
<b>Garantía de la inmatriculación de predios rurales</b>			
<p>- Se identifica la Buena fe en la incorporación de un predio al registro dentro de la resolución<sup>22</sup>.</p>	<p>Se identifica el principio de buena fe pública registral, el adquirente presentó copia de título notarial, y data registral<sup>22</sup> <b>Certificado negativo de zona catastrada, memoria descriptiva y plano perimétrico suscritos por verificador<sup>25</sup></b></p>	<p>El Código Civil del Perú regula esta figura en el artículo 2014, el adquirente presento certificado negativo de zona catastrada n.º 00149- 2013-OZLAMB del 31.07.2013, el Informe Técnico n.º 6965-2015-R.N.N. I/OC-OR-CHICLAYO-R del 22.09.2015 expedido por el Área de Catastro de Chiclayo por tanto se ha revisado los asientos y títulos archivados de donde conste el derecho del otorgante (vendedor),de esta manera, hacia el nuevo propietario (comprador<sup>44</sup>.</p>	<p>SUNARP permite que los particulares puedan realizar negocios jurídicos inscribibles sobre inmuebles, tales como anticipo de legítima, compraventa, donación, hipoteca, permuta, prescripción adquisitiva, entre otros<sup>42</sup>. El inmatriculante no está protegido por el principio de la fe pública registral (Art. 2014 C.C.)(Haber adquirido de un derecho ya inscrito ,allí si hay fe ,en la primera el inmatriculante no está protegido por el principio de fe pública registral)<sup>44</sup></p>
<p>- Se identifica la normativa referente al Título ininterrumpido en la incorporación de un predio al</p>	<p>La antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil para la inmatriculación del inmueble</p>	<p>el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece las reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años <sup>45</sup></p>	<p>Que las escrituras públicas presentadas no cumplen con la antigüedad requerida para la inmatriculación (5 años) toda vez que el cómputo del plazo de antigüedad se</p>

registro en la resolución			efectúa a partir de la fecha de la expedición del instrumento público <sup>42</sup> .
- Se identifica argumentos sobre la incorporación de un predio al registro referente al Título supletorio en la resolución	Parte Notarial de la escritura pública de compra y venta.	La fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública, es fecha cierta sólo si el Juez la valoró expresamente <sup>43,44,45</sup> .	En merito a ello, el señor Torres solicitó la inmatriculación del predio agrícola denominado "Olmanos por siempre", cuya extensión es de 1,642.285 ha, ubicado en el distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque. Para que proceda su inscripción <sup>42</sup> .
Cuenta con asiento de inscripción la primera inscripción de dominio además de la motivación pertinente	Cuenta con asiento de acuerdo al Informe Técnico n.º 6965-2015-Z.R.N.II/OC-OR-CHICLAYO- R del 22.09.2015	Art 2018 C.C.: Inmatriculación con la primera inscripción de dominio. Una inmatriculación casi siempre va con la primera inscripción de dominio <sup>12</sup> .	En el caso materia de la Resolución Nº 098-2016-SUNARP, el solicitante deseaba inmatricular un predio que habría adquirido el 15 de octubre de 2002 (hace más de 18 años) <sup>42</sup>
Se identifica la apertura de partida registral al momento de darse la primera inscripción del dominio en la resolución	Se identifica apertura de partida registral considerando al predio como rural	Del artículo 19º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que el asiento de inscripción, contendrá entre otros aspectos de naturaleza del predio, debiéndose indicar si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazó <sup>2</sup> .	Para determinar la naturaleza del predio se advierte que en todo momento en la compra venta del bien, se hace referencia a su calidad de agrícola, es decir es un predio rural <sup>42</sup>
<b>V2</b>			
<b>El sistema registral</b>			
Se presenta a la figura de la Publicidad registral en la resolución	Se presenta la publicidad registral, Existe el parte notarial, El Código Civil del Perú regula esta <b>figura</b> en el artículo 2014	CODIGO CIVIL ARTÍCULO 2012º: PRINCIPIO DE PUBLICIDAD "Se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones <sup>22</sup> ".	<b>El asiento de inscripción puede ser enervado por el contenido del título archivado</b> que le sirvió de sustento para la calificación <sup>42</sup> .

<p>Se identifica la Formalización de derechos de propiedad inmueble en la presente resolución</p>	<p>Se identifica por lo cual presenta para la inscripción deseada, la escritura pública del 31 de enero de 2013 y su aclaratoria del 10 de mayo de 2015, otorgada por el juez del Séptimo Juzgado del Módulo Corporativo Civil de Chiclayo ante la rebeldía del demandado<sup>42</sup></p>	<p>Art 2018 Código Civil establece requisitos mínimamente se debe presentar Título de propiedad por 5 años antigüedad por si solo o pluralidad de títulos. El registrador tacha el título, pues considera que el requisito mínimo de cinco (5) años no se ha cumplido, ya que la escritura pública es de 2013 y aclaratoria de 2015<sup>12,22</sup>;</p>	<p>El solicitante apela la tacha argumentando que el juez ha valorado la antigüedad de la minuta que dataría del 2002, con lo cual sí cumpliría el requisito mínimo de cinco (5) años<sup>42</sup>.</p>
<p><b>Comentarios o apreciación</b></p>	<p>El Tribunal Registral resuelve confirmando la tacha del registrador objeto del proceso de otorgamiento de escritura pública es el de otorgar formalidad al negocio y no se verifica si el mismo es válido o eficaz, quedando a salvo el derecho de la contraparte para accionar en su oportunidad. En el caso de la fecha de la minuta, salvo que el juzgado pueda verificar dentro del proceso que la minuta contenga fecha cierta, no es posible aseverar que se haya otorgado esta calidad a la fecha de la minuta. Siendo ello así, compartimos la opinión del Pleno del Tribunal Registral. Por consiguiente, la resolución fue emitida respecto al primer extremo CONFIRMANDO la tacha sustantiva formulada al título alzado, REVOCANDO el extremo de la denegatoria de inscripción sobre la naturaleza del predio. Dejando subsistente el acápite 1 de la esquila de observación, al no haber sido materia de impugnación<sup>42</sup>.</p>		



**ANEXO 4**  
**CONSIDERACIONES ÉTICAS**

Yo EDITH FLORA HUAIRE RAVILLA, con DNI N° 43621631 , domicilio legal en el pasaje Inca Ripac N° 129, bachiller egresada de la Universidad Peruana Los Andes, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas ,me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas o de carácter penal que diese a lugar, si en la elaboración de mi investigación titulada: **“LA GARANTÍA DE LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES EN EL SISTEMA REGISTRAL EN BASE AL TRIBUNAL REGISTRAL”** se haya consignado datos falseados, plagio, auto plagio, etc. por lo que declaro que dicho trabajo de investigación es de mi autoría, con datos autenticos, reales con respeto a normas de carácter internacional referentes a las citas sobre fuentes consultadas.

Huancayo, 20 de setiembre del 2020.

.....

**HUAIRE RAVILLA EDITH FLORA**

DNI N° 43621631

En la fecha, yo JANINA MELIZA POMA TOVAR, identificada con DNI N° 43417510, con domicilio legal, en LA CALLE REAL N° 1601 – AZAPAMPA, DISTRITO DE CHILCA, PROVINCIA DE HUANCAYO Y DEPARTAMENTO DE JUNIN, bachiller egresada de la Universidad Peruana Los Andes, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas ,me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas o de carácter penal que diese a lugar, si en la elaboración de mi investigación titulada: “LA GARANTÍA DE LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES EN EL SISTEMA REGISTRAL EN BASE AL TRIBUNAL REGISTRAL” se haya consignado datos falseados, plagio, auto plagio, etc. por lo que declaro que dicho trabajo de investigación es de mi autoría, con datos auténticos, reales con respeto a normas de carácter internacional referentes a las citas sobre fuentes consultadas.

Huancayo, **20 de setiembre del 2020**

.....

**JANINA MELIZA POMA TOVAR**

**DNI N° 43417510**