

**TRIBUNAL REGISTRAL**
RESOLUCIÓN N°1993-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 23 de mayo de 2022.

APELANTE : **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA**
MIRAFLORES, representada por **LINDA**
VIOLETA CASTRO CHUQUIPOMA

TÍTULO : **N.° 3682913 DEL 30.12.2021**

RECURSO : **N.° 000265 DEL 20.04.2022**

REGISTRO : **PREDIOS – LA MERCED**

ACTO : **REVERSIÓN**

SUMILLA :

REVERSIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO

“Cuando el titular de un predio revertido a favor del Estado sea un tercero, para cancelar su derecho y posteriormente, inscribir el dominio a favor del Estado se requerirá, que previamente se haya anotado como carga el derecho de reversión a favor del Estado o, en todo caso, que el titular registral haya intervenido en el procedimiento de reversión administrativa, salvo que las causales de caducidad del derecho de propiedad se encuentren recogidas en una norma legal, en cuyo caso son oponibles a los terceros adquirentes, y por tanto, procede la inscripción de la reversión a favor del Estado.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de reversión a favor del Estado del inmueble que comprende una extensión superficial de **6 Ha con 777.98 m²**, el cual obra inscrito en la partida registral N° 11034104 del Registro de Predios de Satipo.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Oficio N° 2327-2021-GRJ-DRA/DR del 28.12.2021 suscrito por el director de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín.
- Copia certificada de la Resolución Ejecutiva Regional N° 177-2021-GR-JUNIN/GR del 03.09.2021 suscrita por el Gobernador Regional de Junín, certificada por el Secretario General del Gobierno Regional de Junín.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

- Copia certificada de la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 111-2021-GRJ-DRA/DR del 25.05.2021 suscrita por el Director de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín, certificada por el Mg. Sc. Jaime V. Aquino Aquino.
- Copia certificada de la Resolución Directoral Regional Agraria N° 450-2008-DRA-OAJ/J del 29.12.2008 suscrita por el Director de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín, certificada por el Mg. Sc. Jaime V. Aquino Aquino.
- Plano perimétrico (Lámina P-01) suscrita por el ingeniero Nicolás D. Valencia O.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico suscrita por el ingeniero Nicolás D. Valencia O.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

También forma parte del título:

- Informe técnico N° 002194-2022-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 08.02.2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tachada sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de La Merced, Carlos Enrique García Olivares, en los siguientes términos:

“(…)

MEDIANTE EL PRESENTE TÍTULO, SE SOLICITA LA INSCRIPCIÓN LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD A FAVOR DEL ESTADO - GOBIERNO REGIONAL DE JUNÍN DEL PREDIO INSCRITO EN LA P.E. N° 11034104 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA DE SATIPO, DISPONIENDO ADICIONALMENTE LA CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES REALIZADAS, PRESENTANDO PARA ELLO LA RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL AGRARIA N° 450-2008-DRA-OAJ/J DE FECHA 29/12/2008, RATIFICADA POR RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL DE AGRICULTURA N° 111-2021-GRJ-DRA/DRA DE FECHA 25/05/2021 Y LA RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N° 177-2021-GR-JUNIN/GR DE FECHA 03/09/2021.

AL RESPECTO SE INFORMA AL PRESENTANTE LO SIGUIENTE:

I.- REALIZADA LA CONSULTA DE LA P.E. N° 11034104 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA DE SATIPO, ADVIERTE QUE EN EL ASIENTO G00001 CONSTA INSCRITA LA REVERSIÓN FAVOR DEL ESTADO REPRESENTADO POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, EN MERITO A LA RESOLUCIÓN DIRECTORAL 450-2008-DRA-OAJ/ DE FECHA 29/12/2008 (QUE SE PRETENDE INSCRIBIR

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

NUEVAMENTE). DICHA PARTIDA FUE CERRADA POR TRASLADO AL REGISTRO DE PREDIOS DE SELVA CENTRAL, SIN EMBARGO, EL ASIENTO DE TRASLADO NO PRECISA LA PARTIDA ELECTRÓNICA A LA CUAL FUE TRASLADA, NO SIENDO POSIBLE INSCRIBIR EL MISMO ACTOS DOS VECES.

2.- CONFORME AL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CONTEMPLADO EN EL ARTICULO VII DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL TULO DEL RGRP: “LOS ASIENTOS REGISTRALES SE PRESUMEN EXACTOS Y VÁLIDOS. PRODUCEN TODOS SUS EFECTOS Y LEGITIMAN AL TITULAR REGISTRAL PARA ACTUAR CONFORME A ELLOS, MIENTRAS NO SE RECTIFIQUEN EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO O SE DECLARE SU INVALIDEZ POR LA VÍA JUDICIAL O ARBITRAL”

POR TANTO, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 42 INC A) DEL TULO DEL RGRP APROBADO MEDIANTE RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN SE PROCEDE A LA TACHA SUSTANTIVA DEL PRESENTE TÍTULO POR ADOLECER DE DEFECTO INSUBSANABLE QUE AFECTA LA VALIDEZ DEL CONTENIDO DEL TÍTULO.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- La Sentencia N° 396-2020-TC emitida por el Tribunal Constitucional en el expediente N.° 0958-2015-PA/TC en la que se anula la Resolución Ministerial N° 0444-2009-AG, que a su vez revierte el predio de 06 hectáreas con 777.98 m², de terreno a favor del Estado - Ministerio de Agricultura, y luego mediante otra Resolución Ministerial se transfirió a favor de COFOPRI. Correspondiendo dar cumplimiento a lo ordenado en la sentencia del Tribunal Constitucional en la que dispuso que la autoridad administrativa competente se pronuncie sobre la condición jurídica del predio, vale decir, si sigue siendo rústico o ha cambiado a Urbano.
- Lo anterior dio lugar a que en primera instancia se logre dictar la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 111-2021-GRJ-DRA-DR de fecha 25.05.2021 y en última instancia se ha emitido la Resolución Ejecutiva Regional N° 177-2021-GR-JUNIN/GR de fecha 03.09.2021, en la que ordena a la Oficina Registral de la Merced Chanchamayo la inscripción de dicho acto Jurídico. Teniendo en cuenta que esta Resolución Ejecutiva Regional reemplaza la anulada Resolución Ministerial, en merito a la transferencia realizada sobre dicha materia a los Gobiernos Regionales a nivel nacional.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

- Que no se han tomado en cuenta los partes judiciales que previamente fueron notificados a la institución que usted representa, donde con fecha 17.06.2019 se resolvió declarar nula la Resolución Ministerial N° 0444-99-AG, y posteriormente logramos obtener la ratificación de reversión mediante Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 111-2021-GRJ-DRA/DR y en última instancia administrativa la Resolución Ejecutiva Regional N° 177-2021-GR-JUNIN/GR, por lo que reemplaza a la Resolución Ministerial N° 0444-2009-AG, la cual como reiteramos fue anulada por el Tribunal Constitucional, emitiéndose la resolución por parte de la Dirección Regional de Agricultura al haberse transferido a los Gobiernos Regionales las funciones de reversión de tierras a dominio del Estado.
- En la tacha sustantiva formulada, se menciona que la partida electrónica N.° 11034104 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Selva Central, fue cerrada y no se precisa a qué partida fue trasladada, la cual tiene como titular al Estado Peruano representado por COFOPRI. Además, menciona tal y como consta en la tacha sustantiva, dicha facultad se le amplió a COFOPRI hasta el 31.12.2006.
- Que, la Resolución Ministerial N.° 0444-2009-AG ha sido declarada nula por sentencia del Tribunal Constitucional, además en dichos considerandos asevera que es hasta que la autoridad administrativa competente defina la condición jurídica del predio, la cual ha sido definida; en ese sentido consideramos que la inscripción de la Resolución Ejecutiva Regional N.° 1770 -2021-GR JUNIN/GR de fecha 03.09.2021 debería efectuarse a nombre del Estado representado por COFOPRI. En todo caso la Resolución Ejecutiva Regional N.° 177 -2021-GR/JUNIN/GR de fecha 03.09.2021, ratifica o reemplaza a la anulada Resolución Ministerial N.° 0444-99-AG a nombre de su titular “Ministerio de Agricultura” para no desnaturalizarse la parte jurídica de la propiedad del Estado, y los títulos de nuestra asociación de vivienda otorgados por COFOPRI en este extremo dicha sentencia deja a salvo los asientos registrales, de todos los títulos del sector de Sangani.
- El Ad Quo no ha cumplido con solicitar un informe de la sentencia del Tribunal Constitucional sobre la situación Jurídica de nuestra documentación legal; por lo que, su despacho, para que resuelva con mejor estudio de autos, debe oficiar donde corresponda, a fin de que remitan las partes Judiciales de dicha sentencia, conforme a ley.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 11034104** del Registro de Predios de Satipo, obra inscrito el predio rústico signado como parte de la parcela 01 Sector denominado Sangani, del distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, que comprende una extensión de **6 Ha. 777.98 m2**, cuya titularidad le corresponde al Estado Peruano representado por el Ministerio de Agricultura.
 - En el Asiento B00001 corre inscrita la anotación de cierre de la partida registral, en mérito a la solicitud formulada mediante Oficio N° 119-2010-ZRVIII/ORLM/LMSC de fecha 21.01.2010 por cuanto el inmueble se encuentra ubicado jurisdiccionalmente en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, Región Junín, siendo competente la Oficina Registral de La Merced, abriéndose la **partida registral N.° 11047814** del Registro de Predios de La Merced.

- En la **partida registral N.° 11047814** del Registro de Predios de La Merced, obra inscrito el inmueble signado como parte de la Parcela 01 Sector denominado Sangani, del distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín; de la cual se advierte lo siguiente:
 - En el Asiento C00001 corre inscrita la titularidad del inmueble a favor de COFOPRI, de acuerdo a la transferencia a título gratuito otorgada en mérito a la Resolución Ministerial N° 0820-2009-AG del 01.12.2009, según consta del título archivado 424 del 13.01.2010.
 - En el Asiento B00002 consta el asiento de migración de partida, por la cual el inmueble inscrito en esta partida ha pasado al sistema SARP, asignándose el código de predio **N° P43004148 del Registro de Predios de La Merced.**

- En la **partida registral N.° P43004148** del Registro de Predios de la Merced, se advierte que obra inscrito el inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Miraflores, del distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, el cual tiene como titular registral a El Estado representado por Cofopri.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si resulta atendible la inscripción de reversión solicitada a favor del Estado, cuando de la verificación de la partida registral se advierte que la titularidad del inmueble ya se encuentra inscrita a su favor.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la dación del Decreto Ley N.º 22175¹, Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y de Ceja de Selva, se buscó perfeccionar el Decreto Ley 20653, Ley de Comunidades Nativas y de Promoción Agropecuaria de las Regionales de Selva y Ceja de Selva, con el objetivo de continuar incorporando la colectividad nativa a la vida económica nacional en condiciones equitativas y dignas, permitiendo optimizar la rentabilidad social, económica y ecológica del uso de la tierra.

Dicha norma tiene como finalidad *“establecer una estructura agraria que contribuya al desarrollo integral de las regiones de Selva y Ceja de Selva, a fin de que su población alcance niveles de vida compatibles con la dignidad de la persona humana.”* Dicha promoción se realizará a través de proyectos de asentamiento rural, los cuales se definen como *“establecimientos organizados de personas dedicadas al aprovechamiento integral e integrado de los recursos naturales renovables, mediante sistemas de producción que maximicen la rentabilidad social, económica y ecológica y aseguren un adecuado acondicionamiento del territorio.”*²

Para tal efecto, las tierras de las regiones de Selva y Ceja de Selva se usarán en armonía con el interés social, distinguiéndose los siguientes grupos de capacidad de uso mayor de las tierras:

- a) Con aptitud para el cultivo;
- b) Con aptitud para la ganadería; y

¹ Otorgada el 09 de mayo de 1978.

² Artículo 3 del Decreto Ley 22175.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

c) Con aptitud forestal.³

Con relación al dominio de las tierras, el artículo 32 del mismo cuerpo legal, establece:

“Artículo 32°.- Son tierras de dominio del Estado:

a) Las que no hayan sido legítimamente otorgadas a particulares;
b) Las provenientes de concesiones, pago de indemnizaciones, deudas del Estado o ventas otorgadas por éste a personas naturales o jurídicas, para fines de parcelación o colonización, en los casos siguientes:

1. Cuando no se hayan cumplido todas las condiciones establecidas al momento de su otorgamiento, aunque hubieran sido transferidos a terceros salvo que éstos estuvieran cumpliendo tales condiciones.

2. Cuando el titular las hubiera cedido en arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento;

c) La totalidad o parte de las adjudicadas a particulares, que no hayan sido cultivadas dentro de los cinco años de la expedición del título. Se considerará como explotadas las porciones del predio utilizadas para rotación de tierras; tales porciones, en conjunto no podrán exceder de una extensión igual a la cubierta con cultivo y/o pastos;

d) Las tierras poseídas por más de un año por campesinos que no tengan vínculo contractual con el propietario, siempre que éste no haya interpuesto la acción judicial correspondiente. Dichas tierras se adjudicarán a quienes las han venido trabajando; y

e) Las tierras que excedan de la superficie señalada en el título de dominio otorgado por el Estado, aunque se encuentren cultivadas o explotadas, teniendo prioridad el usuario para adquirirlas hasta un área que no supere los límites fijados en los Arts. 57°, 63° y 64° de la presente Ley, según el caso.”

Asimismo, los predios rústicos de dominio privado del Estado, ubicados en las regiones de Selva y Ceja de Selva, podrán ser adjudicados a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, para su posterior adjudicación de conformidad con la presente Ley.

³ Artículo 29 del Decreto Ley 22175.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

2. Con relación a lo indicado en el último párrafo del considerando anterior, el artículo 43 del Decreto Ley 22175 señala:

“Artículo 43.- Las tierras se adjudicarán a título gratuito por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, salvo los casos señalados en los Arts. 63, 64 y 70 de la presente Ley, mediante contratos que podrán celebrarse por documento privado que constituirá título suficiente inscribirse en los Registros Públicos. Las copias certificadas de dichos contratos que expida la referida Dirección General, tendrán la misma validez que los testimonios de escritura pública, para todos los efectos.

El valor de las construcciones, instalaciones, mejoras, maquinaria, equipo, plantaciones y ganado será pagado por los adjudicatarios en 20 anualidades, iguales sin intereses pudiendo concederse hasta 5 años muertos.”

Como vemos, la regla general establecida en el Decreto Ley, establece que las transferencias se realizarán a título gratuito, advirtiéndose que existen casos que requieren especial atención y que se encuentran comprendidos en los artículos 63 y 64, los cuales se ubican en el capítulo de las Adjudicaciones en Áreas no Priorizadas para Proyectos de Asentamiento Rural, y el artículo 70, ubicado dentro del capítulo VII denominado De las Adjudicaciones Especiales. Este último, establece:

*“Artículo 70°.- En las regiones de Ceja de Selva y Selva, el Ministerio de Agricultura y Alimentación podrá **otorgar en propiedad a personas naturales o jurídicas, tierras con aptitud agrícola o pecuaria**, en las extensiones requeridas para el desarrollo de los proyectos correspondientes. En todos los casos deberá tratarse de programas de tipo agrícola, agroindustrial, pecuario o mixto, con uso integral de los recursos existentes y significativos para el desarrollo socio-económico de la región.*

*Las empresas que se formen para ejecutar dichos proyectos podrán constituirse **con o sin participación del Estado**.*

***En las empresas constituidas sin participación del Estado, la adjudicación de tierras se efectuará a título oneroso.** Estas empresas transferirán en propiedad a pequeños y medianos agricultores que participen en el Proyecto, un porcentaje de las tierras otorgadas previo pago de costo final de habilitación.*

Las empresas agroindustriales que se establezcan al amparo del presente Artículo, estarán obligadas a prestar servicios de extensión y fomento agrícola a los productores que destinen sus tierras a su abastecimiento, pudiendo actuar, incluso como fideicomiso de las líneas de crédito que les otorgue la banca estatal o privada y las provenientes de fuentes externas.

La inversión de capital extranjero, en las empresas a que se refiere el presente Artículo, estará sujeta a las disposiciones sobre tratamiento de capital extranjero.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

El Reglamento de la presente Ley establecerá los procedimientos, adecuaciones, porcentajes, modalidades, condiciones, la forma de valorización de las tierras y demás aspectos relacionados con lo establecido en este Artículo.

Asimismo determinará el aporte y la participación estatal en las empresas en que intervenga el Estado, no siendo de aplicación para este caso, lo dispuesto en el Artículo 10° D.L. 18350, modificatorias y complementarias.” (Resaltado nuestro).

Con relación al artículo bajo comentario, tenemos que en las empresas constituidas sin participación del Estado, la adjudicación de tierras se efectuará a título oneroso. Vale decir, si las empresas tienen participación del Estado, la transferencia es a título gratuito, ya que la excepción únicamente se encuentra referida a las empresas constituidas sin participación del Estado.

De la verificación de los antecedentes registrales, se advierte que inicialmente el inmueble objeto de reversión se encontraba inscrito en el inmueble de mayor extensión inscrito en la partida N° 11003543 del Registro de Predios de Satipo, apreciando del legajo 816 del 28.10.1981, que contiene los documentos de adjudicación a favor de su entonces titular Rolando Salvatierra Paredes, en el cual obra el contrato de adjudicación a título gratuito del 02.10.1981, que en su considerando cuarto señala lo siguiente:

“(…)

*CUARTO.- En uso de las facultades conferidas por el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Ley N° 22936, concordante con el Decreto Ley N° 22175. “LA DIRECCIÓN REGIONAL” mediante Resolución Directoral N° 281-DR XIII-H de fecha 13 de Julio de 1981, ha **dispuesto la adjudicación a título gratuito** a favor de Don Rolando Salvatierra Paredes un área de **QUINIENTAS CUARENTICINCO HECTÁREAS, DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (545 Hás 2,750 m2)** que constituyen las parcelas N° 19 EL RECUERDO I y 2) EL RECUERDO II de la Parcelación “Bajo Pichanaki” y la Parcela N° 1 del predio “SANGANI” ubicados en los distritos de Pichanaki y Chanchamayo, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín.” (Resaltado nuestro).*

En suma, podemos concluir que el contrato de adjudicación fue celebrado a título gratuito, con lo cual puede ser revertido a favor del Estado, para lo cual se analizarán otras normas aplicables a dicho supuesto.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

3. Al respecto, se aprecia que la reversión se realiza bajo los alcances de la Ley 28259⁴, mediante la cual se reguló las reversiones a favor del Estado de los predios rústicos declarados en abandono o que no hubieran cumplido los fines para los que fueron otorgados, facultándose al Ministerio de Agricultura para que los declare en abandono así como la reversión a favor del Estado de los predios incursos en tales causales.

Mediante Decreto Supremo N.º 035-2004-AG⁵ se aprobó el reglamento de la Ley N.º 17148, en cuyo primer párrafo de su artículo 5 estableció lo siguiente:

“La reversión al dominio del Estado de predios rústicos adjudicados gratuitamente, está sujeta a la declaración de abandono o incumplimiento de los fines de la adjudicación, sin perjuicio de que el adjudicatario original lo haya transferido a terceros”.

Asimismo, en dicho artículo se reguló el procedimiento de reversión, el cual contempla la realización de una inspección ocular en el predio, previa notificación al propietario, quien hasta cinco días después de dicha diligencia puede presentar las observaciones o alegaciones que estime pertinentes, luego de lo cual y previa emisión de los dictámenes técnico y legal respectivos, la Dirección Regional Agraria emite resolución declarando el abandono o el incumplimiento de las condiciones del contrato, resolviendo el contrato de adjudicación gratuita y, solicitando la expedición de la resolución ministerial que disponga la reversión del predio al patrimonio del Ministerio de Agricultura.

En el segundo párrafo del numeral 5.7 del antes citado artículo 5, se establece que la resolución ministerial que dispone la reversión del predio al patrimonio del Estado, ordenará también *“la cancelación de los asientos de dominio posteriores a la inscripción del título de adjudicación gratuita a nombre de su anterior propietario y la consiguiente inscripción a nombre del Ministerio de Agricultura”*. En este sentido, cuando se declare la reversión en el Registro deben cancelarse los asientos de dominio posteriores a la adquisición del adjudicatario e inscribirse posteriormente, el dominio del predio a favor del Estado, en el presente caso representado por el Ministerio de Agricultura.

⁴ Publicada en el diario oficial El Peruano el 26.06.2004

⁵ Publicada en el diario oficial El Peruano el 30.09.2004

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

4. Sin embargo, si bien esta disposición consta en la Ley N.° 28259 y su reglamento, en el procedimiento registral las normas que la rigen tienen disposiciones especiales y que resultan de aplicación para la calificación e inscripción de títulos. Así tenemos que uno de los principios que rige el procedimiento registral es el del tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil⁶, según el cual ninguna inscripción, salvo la primera, puede realizarse sin que esté inscrito el derecho del cual emana, así en la calificación del título el Registrador debe verificar la identidad del titular registral y quien aparece como transferente en el acto o contrato presentado para su inscripción.

En ese sentido, si el adjudicatario del predio que es objeto de reversión, conserva la titularidad registral del predio, la inscripción de la reversión e inscripción del dominio a favor del Estado, procederá por cuanto si se confronta la resolución administrativa con la partida registral existirá identidad en cuanto al titular registral, no existiendo obstáculo alguno. Sin embargo, en el supuesto que el adjudicatario ya no tuviera dominio inscrito, así como que de la revisión de la partida registral no conste inscrita la cláusula de reversión y además que tampoco se hubiera seguido el procedimiento administrativo de reversión respecto de los nuevos titulares registrales, no podrán inscribirse la reversión a favor del Estado ni la cancelación de dominio por no existir tracto sucesivo; por cuanto los nuevos titulares registrales se encontrarían amparados por la fe pública registral contemplada en el artículo 2014 del Código Civil⁷.

Así tenemos que cuando el titular de un predio revertido a favor del Estado sea un tercero, para cancelar su derecho y posteriormente, inscribir el dominio a favor del Estado se requerirá, que previamente se haya anotado como carga el derecho de reversión a favor del Estado o, en todo caso, que el titular registral haya intervenido en el procedimiento de reversión administrativa.

⁶ Artículo 2015º.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

⁷ Artículo 2014º.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

Ahora bien, mediante el LXII PLENO (62-2010) realizado en Sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CANCELACIÓN DE DERECHOS DE TERCEROS POR REVERSIÓN

“Las causales de caducidad del derecho de propiedad no inscritas, pero que se encuentran recogidas en una norma legal, son oponibles a los terceros adquirentes, y por tanto, procede la inscripción de la reversión a favor del Estado”⁸.

Dicho precedente fue objeto de interpretación por el Acuerdo Plenario adoptado en el LXIII Pleno, realizado el 17 de agosto de 2010:

INTERPRETACIÓN DEL PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SOBRE LA CANCELACIÓN DE DERECHOS DE TERCEROS POR REVERSIÓN

“La aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral, referido a la cancelación de derechos de terceros por reversión, implica que las instancias registrales no requerirán que se acredite el emplazamiento de los titulares registrales en el procedimiento administrativo seguido por la autoridad competente.”

En el caso bajo análisis al tratarse de una adjudicación otorgada a título gratuito, resulta de aplicación la Ley 28259, cuyo objeto precisamente es revertir a favor del Estado los predios rústicos declarados en abandono o que no hayan cumplido los fines para los que fueron otorgados en Adjudicación Gratuita y revertirlos al patrimonio del Estado para su posterior adjudicación a título oneroso, por lo que en este caso, conforme al precedente, no corresponde que se requiera la acreditación del emplazamiento, ya que la causal sobre la cual se realiza el procedimiento de reversión se encuentra recogida en una norma legal.

5. Sin embargo, sí merece atención efectuar el análisis respecto a la existencia o no de adecuación entre el actual titular del inmueble y el adjudicatario del mismo, a efecto de establecer la procedencia o no del acto rogado.

Así, de la verificación de los antecedentes registrales se advierte que el inmueble que comprende una extensión superficial de 6 Has con 777.98 m²,

⁸ Criterio adoptado en la Resolución N° 1099-2008-SUNARP-TR-L del 10/10/2008.

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

formaba parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11003543 del Registro de Predios de Satipo, cuya titularidad correspondía a Rolando Salvatierra Paredes; sin embargo posteriormente fue independizado en la partida N° 11034104 del Registro de Predios de Satipo inscribiéndose simultáneamente la reversión a favor del Estado al haberse resuelto de forma parcial el contrato de adjudicación a título gratuito del 02.10.1981 otorgado por el Ministerio de Agricultura a favor de su anterior titular.

Seguidamente, se procedió al cierre de la indicada partida por encontrarse ubicado jurisdiccionalmente en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, región Junín; encontrándose dentro de la jurisdicción de la Oficina Registral de La Merced, por lo que se abrió la partida registral N° 11047814; sin embargo dicha partida actualmente se encuentra cerrada por haber asumido competencia sobre el inmueble el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, según consta en la Resolución Ministerial N° 0820-2009-AG de fecha 01.12.2009 otorgado por el Ministerio de Agricultura a su favor, respecto de un área de 60,777.98 m² (equivalente a 06 Ha con 777.98 m²), procediéndose a abrir la partida registral **P43004148** del Registro de Predios de La Merced, siendo su actual titular el Estado.

En ese sentido, se puede apreciar que el Estado ya ostenta la titularidad del inmueble de un área de 06 Ha con 777.98 m², cuya inscripción se encuentra actualmente contenida en la partida registral P43004148, por lo que no resulta posible efectuar una nueva inscripción que revierta la propiedad a su favor, en ese sentido, corresponde denegar la solicitud formulada por el apelante y **confirmar la tacha sustantiva** planteada por el Registrador, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

6. Asimismo, conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 152° del TUO del RGRP el registrador deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva. Al respecto revisada la partida N.° P43004148 del Registro de Predios de La Merced, se aprecia que se ha omitido realizar dicha anotación, por lo que en ejecución de la presente resolución, el Registrador se servirá anotar la apelación formulada por el interesado en la partida antes indicada.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del

RESOLUCIÓN N° 1993-2022-SUNARP-TR

vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada al título apelado conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

DISPONER, que en ejecución de la presente resolución, se proceda a efectuar la anotación de apelación señalada en el sexto considerando.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral