TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2130 -2022-SUNARP-TR

Lima,02 de junio de 2022

APELANTE	**:**	**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA PRIMAVERA** representada por **Fidencio Llantoy Navarro**
TÍTULO	**:**	Nº 3681642 del 30/12/2021.
RECURSO	**:**	H.T.D. Nº 000268 del 20/4/2022.
REGISTRO	**:**	Predios de La Merced (Selva Central).
ACTOS	**:**	Reversión de dominio.
SUMILLA	**:**	

CALIFICACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO
En la calificación de actos administrativos corresponde verificar, entre otros, la adecuación del título con los antecedentes registrales. En tal sentido, corresponde denegar la inscripción cuando se advierta que la declaración de un acto administrativo no guarde adecuación con sus antecedentes registrales.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la Resolución Ejecutiva Regional Nº 175-2021-GR-JUNÍN/GR del 3/9/2021 y la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 110-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021, relativas a la caducidad del derecho de propiedad de Rolando Salvatierra Paredes, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11046956 del Registro de Predios de La Merced – Selva Central (trasladada de la Nº 11030440 del Registro de Predios de Satipo) y actualmente migrada a la partida N° P43001103 del Registro de Predios de La Merced – Selva Central; disponiéndose la reversión del dominio de dicho predio a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Junín.

Para tal efecto se presentó Oficio N° 2328-2021-GRJ-DRA/DR del 28/12/2021 expedido por Ing. Ulises Panez Beraún, Director de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín, el mismo que contiene la siguiente documentación:

- Copia de la Resolución Ejecutiva Regional Nº 175-2021-GR-JUNÍN/GR del 3/9/2021 expedida por Fernando Pool Orihuela Rojas, en calidad de Gobernador Regional del Gobierno Regional de Junín.
- Copia de la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 110-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021, certificada por Jaime V. Aquino Aquino el 17/11/2021.
- Copia de la Resolución Directoral Regional Agraria N° 211-2008-DRA-OAJ/J del 11/7/2008, certificada por Jaime V. Aquino Aquino el 16/12/2021.

Asimismo, se acompañó la siguiente documentación:

- Plano perimétrico (lámina P-01) julio 2009, suscrito por Ing. Nicolas D. Valencia.
- Memoria descriptiva del 1/7/2009 suscrita por Ing. Nicolas D. Valencia.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 002952-2022-Z.R.N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 17/2/2022 expedido por Juan Andrés García Valencia Especialista de Catastro de la Oficina Registral de La Merced, Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de La Merced – Selva Central, Carlos Enrique García Olivares, denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

> "SEÑOR(ES): VICTOR ADOLFO AVILA HUARCAYA
> MEDIANTE EL PRESENTE TÍTULO, SE SOLICITA LA INSCRIPCIÓN DE LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD A FAVOR DEL ESTADO - GOBIERNO REGIONAL DE JUNÍN DEL PREDIO INSCRITO EN LA P.E. N° 11040440 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° 211-2008-DRA-OAJ/J DE FECHA 11/07/2008, RATIFICADA POR RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL DE AGRICULTURA N° 110-2021-GRJ-DRA/DRA DE FECHA 25/05/2021 Y LA RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N° 175-2021-GR-JUNIN/GR DE FECHA 03/09/2021.
>
> AL RESPECTO SE INFORMA AL PRESENTANTE LO SIGUIENTE:
>
> 1.- REALIZADA LA CONSULTA DE LA P.E. N° 11040440 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA DE SATIPO, SE ADVIERTE QUE EN EL

ASIENTO G00001 CONSTA INSCRITA LA REVERSIÓN FAVOR DEL ESTADO REPRESENTADO POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, EN MÉRITO A LA RESOLUCIÓN DIRECTORAL 211-2008-DRA-OAJ/ DE FECHA 11/07/2008 (QUE SE PRETENDE INSCRIBIR NUEVAMENTE). DICHA PARTIDA FUE TRASLADADA POR JURISDICCIÓN A LA P.E. N° 11046956 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA DE SELVA CENTRAL, LA CUAL A SU VEZ MIGRÓ A LA P.E. N° P43001103 QUE TIENE COMO ACTUAL TITULAR REGISTRAL AL ESTADO REPRESENTADO POR COFOPRI, ENTIDAD QUE REALIZA LA FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD DEL AA.HH. ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA PRIMAVERA (SOLICITANTE DE LA REVERSIÓN).

2.- CONFORME AL LITERAL 6.3 DEL ARTÍCULO 6° DEL DECRETO SUPREMO N° 035-2044-AG SE ESTABLECE QUE: "SI EL PREDIO REVERTIDO SE ENCONTRASE OCUPADO POR ASENTAMIENTOS HUMANOS, SE TRANSFERIRÁ EL PREDIO A LA COMISIÓN DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI, PARA LAS ACCIONES DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL" TAL Y COMO CONSTA EN LA P.E. N° P43001103, FACULTAD QUE SE AMPLIÓ HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2026.

3.- CONFORME AL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO VII DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL TUO 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 TUO DEL RGRP APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 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.

BASE LEGAL:
ART. 2011° DEL CÓDIGO CIVIL.
ART. 32, 42 LITERAL A) DEL R.G.R.P."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- Por la Resolución emitida por el Tribunal Constitucional mediante Sentencia N° 396-20-TC recaída en el Exp. N° 0958-2015-PA/TC, se

anula la Resolución Ministerial N° 444-2009-AG que resuelve “revertir el predio de 07 hectáreas 7,400 m2 de terreno a favor del Estado – Ministerio de Agricultura y luego mediante Resolución Ministerial se transfirió a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal de Cofopri, por lo que corresponde es dar cumplimiento al mandato ordenado en la Sentencia del Tribunal Constitucional en la que dispuso que la autoridad administrativa competente se pronuncie sobre la condición jurídica del predio, si sigue siendo rústico o ha cambiado a urbano, por lo que, siguiendo la secuencia vía gestión han logrado en primera instancia la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 110-2021-GRJ-DRA-DR del 25/5/2021, luego en última instancia se ha emitido la Resolución Ejecutiva Regional N° 175-2021-GR-JUNIN/GR del 3/9/2021, en la que ordena la inscripción de la reversión.

- La Resolución Ministerial N° 444-2009-AG ha sido materia de nulidad por la Sentencia del Tribunal Constitucional, además en sus considerandos asevera que es hasta que la autoridad administrativa competente defina la condición jurídica del predio, ya que dicha autoridad administrativa competente, en su última instancia ha definido la condición jurídica del predio, por lo que considera que la inscripción de la Resolución Ejecutiva Regional N° 175-2021-GR-JUNIN/GR del 3/9/2021 debería efectuarse a nombre del Estado representado por Cofopri.

- En todo caso la Resolución Ejecutiva Regional N° 175-2021-GR-JUNIN/GR del 3/9/2021, ratifica o reemplaza a la anulada Resolución Ministerial N° 444-99-AG, a nombre de su titular el Ministerio de Agricultura.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 5324 que continúa en la partida N° 11003543 del Registro de Predios de Satipo (Partida Matriz)

En la citada partida se registró la Parcela 1 Sector denominado Sangani, distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, con una extensión inicial de 514.00 hectáreas 875.00 m2.

En el asiento C-1 se registró el dominio de Rolando Salvatierra Paredes, en mérito de la adjudicación efectuada por título gratuito N° 81-DR-XII expedido por el Ministerio de Agricultura.

RESOLUCIÓN No. - 2130 -2022-SUNARP-TR

En el asiento B00011 (página 13) consta la anotación marginal de independización respecto del área de 9 has 7400m2. a favor del Estado Peruano, representado por El Ministerio de Agricultura en la partida N° 11030440, en mérito a la reversión efectuada conforme a lo establecido en la Ley 28259.

Partida electrónica N° 11046956 del Registro de Predios de La Merced – Selva Central.

Antecedente: partida N° 11030440 del Registro de Predios de Satipo (actualmente cerrada).

En la citada partida consta registrado el terreno rústico que formó parte de la Parcela 1, Sector denominado Sangani, del distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín con un **área de 9 has 7400m2**.

En el asiento C-1 consta registrado el dominio del predio en favor del Estado Peruano representado por el Ministerio de Agricultura en contra del Sr. Rolando Salvatierra Paredes, en mérito a la reversión del predio efectuada mediante Resolución N° 211-2008-DRA/AOJ/J del 11/7/2008 declarada consentida mediante Resolución Ministerial N° 1172-2008-AG del 31/12/2008.

En el asiento C00001 se inscribió la transferencia del predio en favor del **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPR**I, conforme la Resolución Ministerial N° 0479-2009-AG del 26/6/2009 expedida por el Ministerio de Agricultura.

En el asiento B00001 consta que la citada partida ha sido migrada al código de predio N° P43001103 del Registro de Predios del SARP denominándose: Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Nueva Primavera.

Partida N° P43001103 del Registro de Predios de La Merced – Selva Central.

En el asiento 00002 corre inscrito el cuadro general de distribución de áreas del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Nueva Primavera, conforme al plano de trazado y lotización signado con Código N° 0056-COFOPRI-2009-OZJUN, efectuándose diversas independizaciones sobre los lotes conformantes del referido asentamiento.

Posteriormente, en el asiento 00003 se registró la modificación del plano de trazado y lotización anteriormente señalado.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si en la calificación de títulos administrativos corresponde verificar la adecuación del acto administrativo emitido con los antecedentes registrales.

VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título se solicita la inscripción de la Resolución Ejecutiva Regional Nº 175-2021-GR-JUNÍN/GR del 3/9/2021 y la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 110-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021, relativas a la caducidad del derecho de propiedad de Rolando Salvatierra Paredes, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11046956 del Registro de Predios de La Merced – Selva Central (trasladada de la Nº 11030440 del Registro de Predios de Satipo) y actualmente migrada a la partida N° P43001103 del Registro de Predios de La Merced – Selva Central; disponiéndose la reversión del dominio de dicho predio a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Junín.

El registrador denegó la inscripción señalando que, verificados los antecedentes registrales se advierte que en el asiento G00001 de la partida N° 11040440 del Registro de Predios de Satipo consta inscrita la reversión en favor del Estado representado por el Ministerio de Agricultura, en mérito a la Resolución N° 211-2008-DRA-OAJJ del 11/7/2008; precisando que dicho asiento fue trasladado a la partida N° 11046956 del Registro de Predios de La Merced – Selva Central (hoy partida SARP N° P43001103).

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución e interpone el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

RESOLUCIÓN No. - 2130 -2022-SUNARP-TR

2. La delimitación de las funciones del Estado tiene su fuente directa e inmediata en la Constitución y la ley. Esto es lo que se denomina principio de reserva de la ley, el cual está consagrado en diversas normas, siendo la de mayor relevancia, por su carácter general, la contenida en el artículo 72.1[1] del TUO de la Ley Nº 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada por D.S. Nº 004-2019-JUS[2].

Este principio constituye una garantía para la misma administración y para los administrados: para aquélla, porque permitirá el cumplimiento de sus fines y objetivos en forma autónoma y sin interferencias de otras entidades, evitando la autoextensión de facultades; y, para los administrados, porque sus intereses y derechos serán conocidos por una sola entidad, evitando dilaciones y, sobre todo, superposición o concurrencia de entidades en la resolución de sus peticiones.

3. El ejercicio de la potestad administrativa, se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como lo dispone el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley Nº 27444, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

Para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de la Administración deben ser legítimos y justificados, y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento.

4. Este respeto efectivo y riguroso de la Constitución y de la Ley no siempre se produce en la realidad, pues ello puede generar desconfianza y resistencia de los administrados a acatar los actos administrativos. Para evitar esta situación, el Estado ha establecido una presunción de validez de los actos administrativos recogida por el artículo 9[3] del TUO de la Ley Nº 27444. En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados

---

[1] **Artículo 72.- Fuente de competencia administrativa**
72.1 La competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.
(…).

[2] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 25/1/2019.

[3] **Artículo 9.- Presunción de validez**
Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial.

En ese sentido, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva éste ha sido regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

5. En materia de calificación de títulos administrativos el autor español Roca Sastre, citado por Manzano[4], sostiene que "las decisiones de las autoridades administrativas, dictadas en asuntos de su competencia y en forma legal, tienen la misma fuerza que las decisiones jurisdiccionales, por lo que les son aplicables las mismas restricciones de calificación, fundamentalmente aquella referida a la imposibilidad de calificar la adecuación del fundamento de la decisión con el ordenamiento legal o con el material probatorio aportado".

No obstante, el Reglamento General de los Registros Públicos no establece restricción alguna a la facultad de calificación integral de los títulos causados en sede administrativa, como sí lo hace respecto de los títulos judiciales conforme al penúltimo párrafo del artículo 32 del citado reglamento, lo cual podría llevar a interpretación que un título administrativo es susceptible de ser evaluado en forma integral, sin limitación alguna, pudiendo por ejemplo, el registrador indagar sobre aspectos vinculados a las motivaciones del funcionario administrativo para haber resuelto en determinado sentido, o cuestionar aspectos procedimentales que resultan propios del órgano administrativo ante el cual se tramita el procedimiento.

6. Al respecto, esta instancia ha sostenido recurrentemente que en nuestro ordenamiento jurídico dicha interpretación no resulta viable, a la luz de la presunción de validez de los actos administrativos. En efecto, sostener lo contrario importaría desconocer dicha presunción de legitimidad de la actuación de la administración pública. Por ende, el control sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en sede registral.

---

[4] Antonio MANZANO SOLANO: "Derecho Registral Inmobiliario - Para iniciación y uso de universitarios", Madrid, 1994, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales, Tomo II, p. 587.

Por tal razón, el registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto[5], el carácter inscribible del acto[6], la adecuación del acto con los antecedentes registrales[7] y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada[8], aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

7. De otro lado, la autoridad administrativa es responsable administrativa, penal y civilmente por la ejecución de un acto no acorde a Ley, de acuerdo con lo establecido en el artículo 261[9] del TUO de la Ley Nº 27444; responsabilidad que no se traslada al funcionario registral.

Así, siguiendo las razones expuestas, en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión extraordinaria presencial realizada los días 2 y 3 de agosto de 2012, se adoptó el siguiente criterio como precedente de observancia obligatoria[10]:

> **CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS**
> "En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado"[11].

En virtud del precedente anteriormente citado, el control sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede

---

[5] Por mandato del inciso e) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
[6] Por mandato del inciso d) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
[7] Por mandato del inciso a) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
[8] Por mandato del inciso c) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
[9] **Artículo 261.- Faltas administrativas**
261.1 Las autoridades y personal al servicio de las entidades, independientemente de su régimen laboral o contractual, incurren en falta administrativa en el trámite de los procedimientos administrativos a su cargo y, por ende, son susceptibles de ser sancionados administrativamente suspensión, cese o destitución atendiendo a la gravedad de la falta, la reincidencia, el daño causado y la intencionalidad con que hayan actuado (…)
[10] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16/8/2012.
[11] Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 014-2007-SUNARP-TR-T del 18/1/2007, Nº 019-2008-SUNARP-TR-T del 31/1/2008, Nº 155-2006-SUNARP-TR-T del 29/9/2006, Nº 048-2005-SUNARP-TR-T del 22/3/2005 y Nº 094-2005-SUNARP-TR-T del 3/6/2005.

administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad, no pueden ser cuestionados en sede registral.

8. En el presente caso, de la revisión de la documentación adjuntada con el título venido en grado se advierte lo siguiente:

- Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 110-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021, tenemos la siguiente información:

"(…)
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **RATIFICAR la Resolución Directoral Regional Agraria N° 211-2008-DRA-OAJ/J de fecha 11 de julio del año 2008**, que **declaró el abandono de las tierras de una extensión de 09 ha 7,400 m2 (nueve hectáreas con siete mil cuatrocientos metros cuadrados),** en la cual se encuentra ubicada, en la cual se encuentra ubicada la Asociación de Vivienda "Nueva Primavera" del sector Sangani, distrito de Perené, provincia de Chanchamayo; conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: ELEVAR el expediente administrativo al Gobierno regional Junín, a fin de expedir el acto resolutivo con el que se declare la reversión del predio al dominio del Estado; conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución.
(…)."
(lo resaltado es nuestro)

- Resolución Ejecutiva Regional N° 175-2021-GR-JUNÍN/GR del 3/9/2021, establece lo siguiente:

"(…)
Que, mediante Escrito presentado el 17 de noviembre del 2020 a la Dirección Regional de Agricultura Junín, el Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Vivienda "Nueva Primavera" Mz. "W" Lote N° 1 del Sector Sangani, Distrito de Perene, Provincia de Chanchamayo y Región Junín, solicita al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General, artículo 2° de la Constitución Política del Estado, concordante con la Ley N° 28259, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2004-AG, nuevo pronunciamiento y se eleve al Gobierno Regional de Junín para la emisión de una resolución ejecutiva regional sobre reversión de tierras efectuada mediante Resolución Directoral Agraria N° 211-2008, del 11 de julio de 2008, en vista que el Tribunal Constitucional de la República del Perú ha declarado nula la resolución ministerial N° 0479-2009-AG, del 26 de junio de 2009,

argumentando la aplicación retroactiva de la norma, hasta que la autoridad administrativa competente saque nuevo pronunciamiento en cumplimiento del fundamento N° 23 de la misma sentencia;

Que, **mediante Sentencia N° 396/2020 recaído en el Expediente N° 00958-2015-PA/TC, el Tribunal Constitucional ha resuelto: *"1.- Declarar FUNDADA en parte la demanda, en el extremo referido a la vulneración del principio de irretroactividad en la aplicación de las normas. En consecuencia, se dispone la nulidad de las resoluciones administrativas cuestionadas en el presente proceso.*** *2.- Declarar IMPROCEDENTE el pedido de nulidad de los asientos registrales en los que se inscribieron las resoluciones administrativas cuestionadas hasta que se proceda de conformidad con el fundamento 23 de la presente sentencia";*

Que, en este sentido, es menester tomar en cuenta las consideraciones arribadas por el Tribunal Constitucional en la Sentencia N° 396/2020 recaído en el Expediente N° 00958-2015-PA/TC, bajo los siguientes fundamentos:

- Fundamento 22: *"Ahora bien, teniendo en cuenta que, desde la expedición de dichas resoluciones a la fecha han transcurrido varios años, lo que ha conllevado a cambios relevantes en la situación fáctica verificada en ese momento (como son: el hecho de que las áreas revertidas se encuentran en posesión de diversas asociaciones de vivienda y otros, así como lo referido por la propia parte demandante en su escrito de fecha 11 de enero de 2019, donde indica que la condición del predio habría variado de rustico a urbano), se hace necesario que la autoridad administrativa competente expida un nuevo pronunciamiento en el que regularice y defina la condición jurídica actual del predio. Ello a fin de dilucidar el marco normativo y las garantías específicas que le resultarían aplicables (en función a su condición de rustico o urbano), en caso el Estado opte por plantear nuevas medidas que limiten de fauna legitima y constitucional el derecho inscrito a favor de Rolando Salvatierra Paredes".*

- Fundamento 23: *"En ese sentido, la primera pretensión accesoria planteada por el demandante respecto a declarar la nulidad de los asientos registrales que inscribieron las resoluciones administrativas en la partida registral Ficha 5324-PR, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Selva Central, Satipo corresponderá efectuarse una vez que se defina la condición jurídica del predio, así como las eventuales medidas que decida adoptar la entidad competente respecto del mismo, las cuales deberán ajustarse a las garantías reconocidas en la Constitución".*

- Fundamento 24: *"Por último, el Tribunal Constitucional deja en claro que, como se indicó anteriormente, el artículo 88 de la Constitución vigente ha reconocido al legislador la potestad para definir cuando un predio rustico puede ser catalogado como "tierra abandonada" para efectos de su reversión al dominio del Estado. En tal perspectiva, la ley 26505, desde 1995, ha establecido una definición general de "abandono", y posteriormente, a partir de 2004 en adelante, la Ley 28259, ha reconocido que, en el caso de predios rústicos adjudicados a título gratuito, el incumplimiento de los fines para los cuales fueron adjudicados configura también un supuesto que habilita la reversión a favor del Estado. En*

RESOLUCIÓN No. - 2130 -2022-SUNARP-TR

consecuencia, resulta legítimo que la autoridad administrativa proceda a la aplicación de la Ley 28259 para aquellas situaciones jurídicas surgidas una vez entrada en vigencia dicha normas".

- Fundamento 30: señala que, *"así las cosas, el Tribunal Constitucional entiende que, si bien la parte demandante alega como vulneración de su derecho de propiedad el que no se le haya aplicado las garantías establecidas en el artículo 70 de la Constitución, de autos se aprecia que la causal invocada para la reversión dispuesta en las resoluciones administrativas cuestionada fue la de abandono y no la de expropiación. Es por ello que, como se indicó supra, es necesario que la autoridad administrativa competente verifique in situ la condición actual del predio (si su condición de predio rústico se ha mantenido o ha cambiado), y que defina si adoptara alguna medida que limite de forma legítima y constitucional el derecho inscrito a favor de Rolando Salvatierra Paredes, para con ello establecer si le corresponden las garantías referidas a la figura de la expropiación o el abandono, ambas admitidas como constitucionalmente legitimas en nuestro ordenamiento jurídico".*

Que, en consecuencia, en mérito a lo dispuesto en la Ley N° 28259 – Ley de Reversión a favor del Estado de los predios rústicos a título gratuito, y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2004-AG, la Dirección Regional de Agricultura mediante **Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 110-2021-GRJ-DRA/DR del 25 de mayo de 2021**, el Director Regional de Agricultura – Junín, ha resuelto: "***Ratificar la Resolución Directoral Regional Agraria N° 211-2008-DRA-OAJ/J, de fecha 11 de julio del año 2008, que declaró el abandono de las tierras de una extensión de 09 ha 7,400 m2 (nueve hectáreas con siete mil cuatrocientos metros cuadrados),*** *en la cual se encuentra ubicada la Asociación de Vivienda "Nueva Primavera" del sector Sangani, distrito de Perene, provincia de Chanchamayo…" y "Elevar el expediente administrativo al Gobierno Regional Junín, a fin de expedir el acto resolutivo con el que se declare la reversión del predio al dominio del Estado…".*
(…)
SE RESUELVE:
ARTÍCULO PRIMERO. – **REVERTIR al dominio del Gobierno Regional Junín, la extensión de 9 Ha. 7,400m2 (Nueve hectáreas con siete mil cuatrocientos metros cuadrados) del Lote N° 1 del predio Sangani, ubicado en el distrito de Perene, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, adjudicado a título gratuito a favor del Sr. Rolando Salvatierra Paredes,** por haber incumplido las condiciones establecidas en la Cláusula Séptima del Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 110-81-DR-XII-H, del 2 de octubre de 1981, conforme al plano y memoria descriptiva que forma parte del expediente, y por los fundamentos expuestos.

(….).”
(lo resaltado es nuestro)

9. Conforme a lo expuesto, podemos apreciar que el acto materia de rogatoria se encuentra referido a la “**Reversión de dominio en favor del Gobierno Regional Junín, sobre un área con extensión de 9 Ha. 7,400m2 (Nueve hectáreas con siete mil cuatrocientos metros cuadrados) del Lote N° 1 del predio Sangani, ubicado en el distrito de Perene, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, adjudicado a título gratuito a favor del Sr. Rolando Salvatierra Paredes**, predio que se encuentra registrado en la partida N° 11030440 del Registro de Predios de Satipo.

Asimismo, se observa que la reversión solicitada mediante Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 110-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021 y Resolución Ejecutiva Regional N° 175-2021-GR-JUNÍN/GR del 3/9/2021, es efectuada en mérito a los términos establecidos en la Sentencia N° 396/2020 del Tribunal Constitucional (Expediente N° 00958-2015-PA/TC), la cual declaró la nulidad -*entre otras*- de la Resolución Directoral Regional Agraria N° 211-2008-DRA-OAJ/J del 11/7/2008, la misma que en su oportunidad declaró el incumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato de adjudicación a título gratuito N° 110-81-DR-XII-H y consecuente reversión de dominio.

10. Ahora bien, de la revisión de la partida N° 11030440 del Registro de Predios de Satipo, tenemos la siguiente información:

En la citada partida consta registrado el terreno rústico que formó parte de la Parcela 1, Sector denominado Sangani, del distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín con un **área de 9 has 7,400m2**.

En el asiento C-1 consta registrado el dominio del predio en favor del Estado Peruano representado por el Ministerio de Agricultura, en mérito a reversión del predio efectuada mediante **Resolución N° 211-2008-DRA/OAJ/J del 11/7/2008** declarada consentida mediante Resolución Ministerial N° 1172-2008-AG del 31/12/2008.

Luego en el asiento B00001 consta el cierre de la partida por haber sido trasladada a la partida N° 11046956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de La Merced, por jurisdicción del predio.

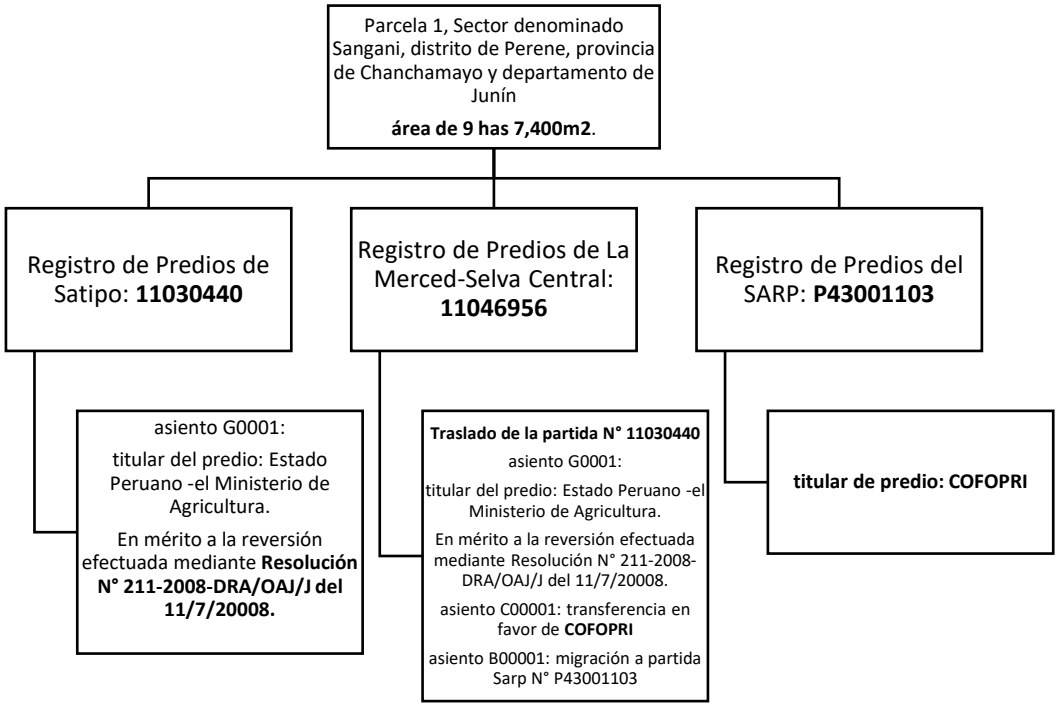
RESOLUCIÓN No. - 2130 -2022-SUNARP-TR

11. De otro lado, revisada la citada partida N° 11046956 consta en el asiento C00001 la transferencia del predio en favor del **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPR**I, conforme la Resolución Ministerial N° 0479-2009-AG del 26/6/2009 expedida por el Ministerio de Agricultura.

<u>En el asiento B00001 consta que la citada partida ha sido migrada al código de predio N° P43001103 del Registro de Predios del SARP denominándose: Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Nueva Primavera.</u>

Finalmente, en el asiento 00002 de la partida N° P43001103 corre inscrito el cuadro general de distribución de áreas del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Nueva Primavera, conforme al plano de trazado y lotización signado con Código N° 0056-COFOPRI-2009-OZJUN, efectuándose diversas independizaciones sobre los lotes conformantes del referido asentamiento. Posteriormente, en los asientos 00003 se registró la modificación del plano de trazado y lotización anteriormente señalado.

12. En resumen, tenemos que sobre el predio materia de reversión se registró la información:



De lo expuesto, podemos apreciar que la “Reversión de dominio en favor del Gobierno Regional Junín, sobre un área con extensión de 9 ha. 7,400m2 del Lote N° 1 del predio Sangani, ubicado en el distrito de Perene, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, adjudicado a título gratuito a favor del Sr. Rolando Salvatierra Paredes”, **se registró primigeniamente en la partida N° 11030440 del Registro de Predios de Satipo, en mérito a lo dispuesto por Resolución Directoral Regional Agraria N° 211-2008-DRA/OAJ/J del 11/7/2008**. Posteriormente, **la reversión efectuada sobre el predio *submateria* se trasladó a la partida N° 11046956 del Registro de Predios de La Merced-Selva Central, la misma que ha sido migrada a la partida SARP N° P43001103.** Asimismo, podemos observar que en cuanto a la titularidad del predio revertido tenemos que actualmente es ejercida por COFOPRI.

13. En consecuencia, siendo que en la calificación de actos administrativos corresponde verificar, entre otros, la adecuación del título con los antecedentes registrales, tenemos que, en el presente caso no existe adecuación con los antecedentes registrales, puesto que la reversión de dominio materia de rogatoria ya consta en el Registro.

Ahora, si bien la reversión sobre el predio *submateria* es solicitada ahora mediante Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 110-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021 y Resolución Ejecutiva Regional Nº 175-2021-GR-JUNÍN/GR del 3/9/2021; y no por Resolución Directoral Regional Agraria N° 211-2008-DRA-OAJ/J del 11/7/2008, es decir, por un título distinto, tenemos que ésta es efectuada en mérito a los términos establecidos en la Sentencia N° 396/2020 del Tribunal Constitucional (Expediente N° 00958-2015-PA/TC), la cual declaró la nulidad -*entre otras*- de la citada Resolución Directoral Regional Agraria N° 211-2008-DRA-OAJ/J.

En tal sentido, a efectos de inscribir la reversión bajo los términos rogados debió previamente inscribirse la Sentencia N° 396/2020 del Tribunal Constitucional (Expediente N° 00958-2015-PA/TC), que declaró la nulidad del título que dio mérito a la inscripción de la reversión registrada en la partida N° 11030440 del Registro de Predios de Satipo[12].

Por lo tanto, bajo las consideraciones expuestas **corresponde confirmar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

---

[12] trasladado a la partida N° 11046956 del Registro de Predios de La Merced-Selva Central, la misma que ha sido migrada a la partida SARP N° P43001103.

RESOLUCIÓN No. - 2130 -2022-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de La Merced-Selva Central al título referido en el encabezamiento, en atención a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral
Tribunal/Resoluciones2022/3681642-2021
E.Veliz

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SALVATIERRA VALDIVIA Gloria Amparo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/06/2022 10:30:37-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALAMO HIDALGO Pedro FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/06/2022 12:13:40-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/06/2022 10:35:34-0500