



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2206 -2022-SUNARP-TR

Lima, 06 de junio de 2022

APELANTE : **JOSÉ RUBÉN GONZÁLES CASTRO, en representación de la Asociación de Vivienda Virgen de La Merced**

TÍTULO : N° 3681581 del 30/12/2021.

RECURSO : H.T.D. N° 000259 del 19/4/2022.

REGISTRO : Predios de La Merced.

ACTO : Reversión de dominio.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la reversión de dominio del predio con una extensión superficial de 1 ha con 9,660 m2., el cual corre inscrito en la partida electrónica N° 11030442 del Registro de Predios de Satipo, a favor del Estado - Gobierno Regional de Junín.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Oficio N° 2331-2021-GRJ-DRA/DR del 28/12/2021 suscrito por Ulises Panéz Beraún, en su condición de director de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín.
- Copia certificada de la Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR-JUNIN/GR del 3/9/2021 suscrita por el Gobernador Regional de Junín, expedida por Johnny C. Carrillo Sánchez, fedatario del Gobierno Regional de Junín el 12/10/2021.
- Copia certificada de la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 107-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021 suscrita por Ulises Panéz Beraún, en su condición de director de la Dirección Regional de Agricultura del

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

Gobierno Regional de Junín, expedida por el Mg. Sc. Jaime V. Aquino Aquino.

- Copia certificada de la Resolución Directoral Regional Agraria N° 215-2008-OAJ-DRA/J del 11/7/2008 suscrita por S. Wilfredo Caveró Altamirano, en su condición de director de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín, expedida por el Mg. Sc. Jaime V. Aquino Aquino.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico suscrita por ingeniero agrónomo Nicolás D. Valencia O.
- Plano perimétrico (lámina P-01) suscrito por ingeniero agrónomo Nicolás D. Valencia O.

Con el recurso de apelación se adjuntaron los siguientes documentos:

- Copia simple de la notificación de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 396-2020 expedida el 6/6/2019.
- Copia simple de la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 107-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021 suscrita por Ulises Panéz Beraún, en su condición de director de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín.
- Copia simple de la Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR-JUNIN/GR del 3/9/2021 suscrita por el Gobernador Regional de Junín.
- Copia simple de la anotación de tacha del título *submateria*.

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 002950-2022-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 17/2/2022 emitido por el especialista de Catastro de la Oficina Registral de La Merced – Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo, Juan Andrés García Valencia.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

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

“SEÑOR(ES): JOSÉ RUBÉN GONZÁLES CASTRO

MEDIANTE EL PRESENTE TÍTULO, SE SOLICITA LA INSCRIPCIÓN LA DE REVERSIÓN DE PROPIEDAD A FAVOR DEL ESTADO - GOBIERNO REGIONAL DE JUNÍN DEL PREDIO INSCRITO EN LA P.E. N° 11030442 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° 215-2008-DRA-OAJ/J DE FECHA 11/07/2008, RATIFICADA POR RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL DE AGRICULTURA N° 107-2021-GRJ-DRA/DRA DE FECHA 25/05/2021 Y LA RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N° 180-2021-GR-JUNIN /GR DE FECHA 03/09/2021.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

AL RESPECTO, SE INFORMA AL PRESENTANTE LO SIGUIENTE:

1.- REALIZADA LA CONSULTA DE LA P.E. N° 11030442 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA DE SATIPO, SE ADVIERTE QUE EN EL ASIENTO G00001 CONSTA INSCRITA LA REVERSIÓN A FAVOR DEL ESTADO REPRESENTADO POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA EN MÉRITO A LA RESOLUCIÓN DIRECTORAL 215-2008-DRA-OAJ/ DE FECHA 11/07/2008 (QUE SE PRETENDE INSCRIBIR NUEVAMENTE). DICHA PARTIDA FUE TRASLADADA POR JURISDICCIÓN A LA P.E. N° 11046955 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA DE SELVA CENTRAL, LA CUAL A SU VEZ MIGRÓ A LA P.E. N° P43001100 QUE TIENE COMO ACTUAL TITULAR REGISTRAL AL ESTADO REPRESENTADA POR COFOPRI, ENTIDAD QUE REALIZA LA FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD DEL AA.HH. ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGEN DE LA MERCED (SOLICITANTE DE LA REVERSIÓN).

2.- CONFORME AL LITERAL 6.3 DEL ARTÍCULO 60 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° P43001100, 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 TULO DEL RGRP: LOS ASIENTOS REGISTRALES SE PRESUMEN EXACTOS Y VÁLIDOS. PRODUCEN TODOS SUS EFECTOS Y LEGITIMAN AL TITULAR REGISTRAL PARA ACTUAR CONFORME 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 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 recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El presente trámite es en mérito a 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° 0015-2009-AG, que resuelve revertir el predio de 1 hectárea con 9,660 m2., de terreno a favor del

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

Estado - Ministerio de Agricultura, y luego transferido mediante Resolución Ministerial N° 0478-2009-AG del 26/6/2009 a favor de COFOPRI, la misma que se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 11046955. Sobre el particular, hemos seguido con las disposiciones de 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° 107-2021-GRJ-DRA-DR del 25/5/2021 y en última instancia se ha emitido la Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR-JUNIN/GR del 3/9/2021, en la que ordena a la Oficina Registral de la Merced Chanchamayo la inscripción de dicho acto jurídico.

- Frente a esta situación incierta es que nosotros en calidad de representantes de la Asociación de Vivienda Virgen de La Merced, recurrimos a hacer cumplir dicha resolución del máximo intérprete de la Constitución Política del Estado, Tribunal Constitucional del Perú, donde con fecha 17/6/2019 se resolvió declarar nula la Resolución Ministerial N° 0015-99-AG, y posteriormente logramos obtener la ratificación de reversión mediante Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 107-2021-GRJ-DRA/DR y en última instancia administrativa la Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR-JUNIN/GR, que a nuestro entender reemplaza a la Resolución Ministerial N° 0015-2009-AG, resolución ministerial de reversión anulada por el Tribunal Constitucional, por lo que en este momento ya no cabe resolución ministerial de agricultura, siendo ya responsabilidad de los gobiernos regionales a nivel nacional estas funciones, en mérito que mediante Resolución Ministerial N° 0811-2009-AG se transfiere a los gobiernos regionales las funciones de reversión de tierras a dominio del Estado, por lo que causa ejecutoria dicha resolución ministerial.

- En la tacha sustantiva formulada, se menciona que la partida electrónica N° 11030442 fue trasladada a la partida electrónica N° 11046955 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Selva Central, la cual a su vez migró a la partida N° P43001100 que tiene como titular al Estado Peruano representado por COFOPRI. Además, menciona tal y como consta en la partida N° P43001100, dicha facultad se le amplió a COFOPRI hasta el 31/12/2026.

- Que, la Resolución Ministerial N° 0015-2009-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.º 180-2021-GR JUNIN/GR del 3/9/2021 debería efectuarse a nombre del Estado representado por COFOPRI. En todo

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

caso la Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR/JUNIN/GR del 3/9/2021, ratifica o reemplaza a la anulada Resolución Ministerial N° 0015-99-AG a nombre de su titular "Ministerio de Agricultura" para no desnaturalizarse la parte jurídica de la propiedad del Estado, y los títulos de los asociados de nuestra asociación de vivienda otorgados por COFOPRI queden definitivamente consagrados en toda su dimensión legal.

- En todo caso para preservar el fortalecimiento de nuestra legalidad solicitamos al registrador efectuar la consulta al Tribunal Constitucional sobre la situación jurídica de nuestra documentación legal. Asimismo, solicitamos reconsiderar la decisión a efectos de inscribir la Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR/JUNIN/GR del 3/9/2021 a nombre de Cofopri en cumplimiento de la sentencia expedida por el Tribunal Constitucional.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11030442 del Registro de Predios de Satipo

El predio rústico con una extensión de **1 ha 9,660 m2** que formó parte de la parcela 01 del Sector denominado Sangani, ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, corre inscrito en la partida electrónica N° 11030442 del Registro de Predios de Satipo.

Dicha partida se independizó de la partida matriz N° 11003543 del Registro de Predios de Satipo (en el asiento C-1 de esta partida matriz corre inscrita la adjudicación a título gratuito otorgada por el Ministerio de Agricultura a favor de Rolando Salvatierra Paredes y en el asiento C-2 la reversión de dominio a favor del Estado Peruano).

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que mediante Resolución N° 215-2008-DRA-OAJ del 11/7/2008, se declara resuelto en forma parcial el contrato de adjudicación a título gratuito N° 110-81-DR XII-H del 2/10/1981 otorgado por el Ministerio de Agricultura a favor de Rolando Salvatierra Paredes, respecto del área descrita en la partida *submateria*, la misma que ha quedado debidamente consentida por Resolución Ministerial N° 0015-2009-AG del 9/1/2009, disponiéndose la reversión al patrimonio del Estado Peruano representado por el Ministerio de Agricultura.

En el asiento B00001 corre inscrita la anotación de cierre de la partida registral, por jurisdicción del predio *submateria* y de conformidad con el Oficio N° 1863-2009-ZRVIII/ORLM del 8/9/2009, habiéndose trasladado la partida *submateria* a la **partida electrónica N° 11046955** del Registro de Predios de La Merced.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

Partida electrónica N° 11046955 del Registro de Predios de La Merced

El predio rústico que formó parte de la Parcela 01 del Sector denominado Sangani, que cuenta con una extensión de **1 ha 9,660 m2.**, ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, corre inscrito en la partida electrónica N° 11046955 del Registro de Predios de La Merced.

En el asiento C.1 de la citada partida, corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor del Estado Peruano representado por el Ministerio de Agricultura.

En el asiento C00001 corre inscrita la titularidad del predio *submateria* a favor de Cofopri, de acuerdo a la transferencia a título gratuito otorgada en mérito a la Resolución Ministerial N° 0478-2009-AG del 26/6/2009 suscrita por el Ministro de Agricultura Carlos Leyton Muñoz (título archivado N° 9364 del 8/7/2009).

En el asiento B00001 consta el asiento de migración de partida, por la cual el predio inscrito en esta partida ha pasado al sistema SARP, asignándose el código de predio **N° P43001100 del Registro de Predios de La Merced**.

Partida N° P43001100 del Registro de Predios de La Merced

El Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Virgen de La Merced, que cuenta con un área de 19,660.00 m2., ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, corre inscrito en la partida N° P43001100 del Registro de Predios de La Merced.

En el asiento 00001 de la citada partida, corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor del Estado representado por Cofopri.

En el asiento 00002 corre inscrito el plano de trazado y lotización correspondiente al Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Virgen de La Merced.

En el asiento 00003 corre inscrita la modificación del plano de trazado y lotización correspondiente al Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Virgen de La Merced.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia.

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

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

- Si procede 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° 22175¹, Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y Ceja de Selva, se buscó perfeccionar el Decreto Ley N° 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
- 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 Otorgada el 09 de mayo de 1978.

² Artículo 3 del Decreto Ley N° 22175.

³ Artículo 29 del Decreto Ley N° 22175.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

1. Cuando no se hayan cumplido todas las condiciones establecidas al momento de su otorgamiento, aunque hubieran sido transferidas 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 Artículos 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 Ley⁴.

2. Con relación a lo indicado en el último párrafo del considerando anterior, el artículo 43 del Decreto Ley N° 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 artículos 63, 64 y 70 de la presente Ley, mediante contratos que podrán celebrarse por documento privado que constituirá título suficiente inscribible 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 veinte anualidades, iguales sin intereses pudiendo concederse hasta cinco 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:

⁴ Artículo 33 del Decreto Ley N° 22175.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

“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 del 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 fideicomisarios 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.

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 Art. 10 del D.L. 18350, modificatorias y complementarias”. (El resaltado es 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.

Así, los contratos de adjudicación se celebran a título gratuito (salvo los casos especiales de los artículos 63, 64 y 70); contratos que pueden estar sujetos a reversión a favor del Estado.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la reversión de dominio del predio con una extensión superficial de 1 ha con 9,660 m²., el cual corre inscrito en la partida electrónica N° 11030442 del Registro de Predios de Satipo, a favor del Estado - Gobierno Regional de Junín.

El registrador denegó la inscripción – formulando tacha sustantiva del título – señalando que la referida partida registral fue trasladada por

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

jurisdicción a la partida electrónica N° 11046955 del Registro de Predios de La Merced, la cual a su vez migró a la partida N° P43001100 que tiene como actual titular registral al Estado representado por Cofopri, entidad que realiza la formalización de propiedad del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Virgen de La Merced, quien es la solicitante de la reversión rogada.

Precisa que conforme al literal 6.3 del artículo 6 del Decreto Supremo N° 035-2004-AG, si el predio revertido se encontrase ocupado por Asentamientos Humanos, se transferirá el predio a Cofopri para las acciones de saneamiento físico legal, tal y como se publicita en la acotada partida N° P43001100 del Registro de Predios de La Merced.

Por su parte, el recurrente sostiene que las resoluciones adjuntas tienen mérito suficiente para su inscripción. Precizando en su recurso de apelación que la Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR-JUNIN/GR se inscriba a nombre de Cofopri.

4. Revisada la documentación adjunta al título alzado, obra – entre otra documentación - la Resolución Directoral Regional Agraria N° 215-2008-OAJ-DRA/J del 11/7/2008, ratificada por la Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 107-2021-GRJ-DRA/DR del 25/5/2021 y la Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR-JUNIN/GR del 3/9/2021.

Del tenor de la acotada Resolución Ejecutiva Regional N° 180-2021-GR-JUNIN/GR del 3/9/2021 suscrita por el Gobernador Regional de Junín, apreciamos lo siguiente:

“(…)

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

VISTO:

El Informe Legal N° 315-2021-GRJ-GRJ/ORAJ del 19 de agosto de 2021; Reporte N° 227-2021-GRJ/DRA/DR del 18 de agosto de 2021; Reporte N° 221-2021-GRJ-DRA/DR del 10 de agosto de 2021; Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 107-2021-GRJ-DRA/DR del 25 de mayo de 2021; Resolución Directoral Regional de Agricultura N° 215-2008-DRA-OAJ/J del 11 de julio de 2008; Informe Técnico N° 001-2020-GRJ-DRA/CETRT del 25 de noviembre de 2020;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 191° de la Constitución Política del Perú de 1993, modificada por la Ley N° 27680 – Ley de la Reforma Constitucional del Capítulo XIV, respecto a la descentralización, establece que: *"Los Gobiernos Regionales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia (...)".*

Que, la autonomía de los Gobiernos Regionales se define como la facultad de adoptar y concordar las políticas, planes y normas en los asuntos de su competencia, aprobar y expedir sus normas, decidir a través de sus órganos de gobierno y desarrollar las funciones que le son inherentes, conforme a lo establecido en la Ley N° 27783 - Ley de Bases de la Descentralización;

Que, de acuerdo a lo prescrito en el inciso a) y d) del artículo 21° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, es atribución del Presidente Regional, ahora llamado Gobernador Regional –según Ley N° 30305–, dirigir y supervisar la marcha del Gobierno Regional y de sus órganos ejecutivos, administrativos y técnicos, y dictar Decretos y Resoluciones Regionales; asimismo, el referido precepto, lo reconoce como la máxima autoridad de la jurisdicción, representante legal y titular del Pliego Presupuestal del Gobierno Regional;

Que, mediante Escrito presentado el 05 de octubre de 2020 a la Dirección Regional de Agricultura Junín, el Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Vivienda Virgen de la Merced'- Sangani, 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 con 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

(...)

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- REVERTIR al dominio del Gobierno Regional Junín, la extensión de 1 Ha. 9,660 m2. (Una hectárea con nueve mil seiscientos sesenta metros cuadrados) del Lote N° 1 del predio denominado "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 02 de octubre de 1981, conforme al plano y memoria descriptiva que forma parte del expediente, y por los fundamentos expuestos.

(...)"

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONGASE la cancelación de la inscripción registral sobre el área materia de reversión a nombre de su(s) anterior(es) propietario(s) y la consiguiente inscripción a nombre del Gobierno Regional Junín, a cuyo efecto la Dirección Regional de Agricultura Junín realizara las gestiones correspondientes.

ARTÍCULO TERCERO.- RESPONSABILIZAR administrativamente, civil y penal a los servidores y/o funcionarios públicos o terceros (consultores, asesores, u otros) que suscribieron la documentación que dio origen a la presente resolución.

ARTICULO CUARTO. - NOTIFICAR, el presente acto administrativo a los órganos competentes del Gobierno Regional Junín y demás partes interesadas, de acuerdo a las disposiciones del TUO de la Ley N° 27444, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; para conocimiento, cumplimiento y difusión.

ARTICULO QUINTO. - DEVUÉLVASE el expediente administrativo a la Dirección Regional de Agricultura - Junín, a fin de mantener un expediente único en cumplimiento al Artículo 161° del TUO de la ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

Como puede apreciarse, bajo los alcances de la Ley N° 28259 se ha dispuesto la reversión del predio con un área de 1 ha 9,660.00 m2. ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, bajo el dominio del Gobierno Regional de Junín, por haber incumplido el adjudicatario Rolando Salvatierra Paredes las condiciones establecidas en la cláusula séptima del contrato de adjudicación a título gratuito N° 110-81-DR-XII-H del 2/10/1981.

Asimismo, se dispone la cancelación de la inscripción registral sobre el área materia de reversión a nombre de su anterior propietario y la consiguiente inscripción a nombre del Gobierno Regional Junín.

5. Mediante la Ley N° 28259⁵, Ley de Reversión a favor del Estado de los predios rústicos adjudicados a título gratuito, se regularon 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° 035-2004-AG⁶ se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28259, en cuyo primer párrafo de su artículo 5 estableció lo siguiente:

“Artículo 5.- Predios sujetos a trámite de reversión

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.
(...)”.

⁵ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/6/2004.

⁶ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 30/9/2004.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

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.

6. 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 Civil⁷, 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

⁷ **Artículo 2015.-** Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

cuanto los nuevos titulares registrales se encontrarían amparados por la fe pública registral contemplada en el artículo 2014 del Código Civil⁸.

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.

7. 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 adquirientes, y por tanto, procede la inscripción de la reversión a favor del Estado.

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

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.

8. En el caso bajo análisis al tratarse de una adjudicación otorgada a título gratuito, resulta de aplicación la Ley N° 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

⁸ **Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral**

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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

emplazamiento, ya que la causal sobre la cual se realiza el procedimiento de reversión se encuentra recogida en una norma legal.

9. 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.

Como señala el artículo 32 inc. a) del RGRP, **el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.** En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

Bajo dicho contexto, de la verificación de los antecedentes registrales, se advierte que el predio rústico una extensión de **1 ha 9,660 m²**, que formó parte de la parcela 01 del Sector denominado Sangani, ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, corre inscrito en **la partida electrónica N° 11030442 del Registro de Predios de Satipo**.

Dicha partida se independizó de la partida matriz N° 11003543 del Registro de Predios de Satipo (en el asiento C-1 de esta partida matriz corre inscrita la adjudicación a título gratuito otorgada por el Ministerio de Agricultura a favor de Rolando Salvatierra Paredes y en el asiento C-2 la reversión de dominio a favor del Estado Peruano).

En el asiento C00001 consta que mediante Resolución N° 215-2008-DRA-OAJ del 11/7/2008, se declara resuelto en forma parcial el contrato de adjudicación a título gratuito N° 110-81-DR XII-H del 2/10/1981 otorgado por el Ministerio de Agricultura a favor de Rolando Salvatierra Paredes, respecto del área descrita en la partida *submateria*, la misma que ha quedado debidamente consentida por Resolución Ministerial N° 0015-2009-AG del 9/1/2009, disponiéndose la reversión al patrimonio del Estado Peruano representado por el Ministerio de Agricultura.

Posteriormente, se procedió al cierre de la partida registral en alusión por encontrarse ubicado jurisdiccionalmente en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y región Junín; encontrándose dentro de la jurisdicción de la Oficina Registral de La Merced, por lo que se cerró esta y, se abrió la partida electrónica N° 11046955 del Registro de Predios de La Merced.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

En el asiento C.1 de la **partida electrónica N° 11046955 del Registro de Predios de La Merced**, se trasladó el dominio del predio *submateria* a favor del Estado Peruano representado por el Ministerio de Agricultura y en el **asiento C00001** se inscribió la titularidad a favor de Cofopri, de acuerdo a la transferencia a título gratuito otorgada en mérito a la Resolución Ministerial N° 0478-2009-AG del 26/6/2009 suscrita por el Ministro de Agricultura Carlos Leyton Muñoz.

En el asiento B00001 consta el asiento de migración de partida, por la cual el predio inscrito en esta partida N° 11046955 ha pasado al **sistema SARP**, asignándose el código de predio N° **P43001100 del Registro de Predios de La Merced**.

En la partida N° P43001100 del Registro de Predios de La Merced, corre inscrito el Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Virgen de La Merced, que cuenta con un área de 19,660.00 m2., ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, siendo su actual titular registral el Estado representado por Cofopri.

En los asientos 00002 y 00003 corre inscrito el plano de trazado y lotización y la modificación del plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Virgen de La Merced.

10. Ahora bien, revisado el título archivado N° 9364 del 8/7/2009 que dio mérito a la extensión del asiento C00001 de la partida electrónica N° 11046955 del Registro de Predios de La Merced – actualmente migrada a la partida N° P43001100 del Registro de Predios de La Merced – donde consta inscrita la titularidad del Estado, representado por Cofopri, podemos apreciar que consta – entre otros – la Resolución Ministerial N° 0478-2009-AG del 26/6/2009, cuyo tenor es el siguiente:

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

CONSIDERANDO:

Que, dentro del procedimiento seguido por la Asociación de Vivienda Virgen de la Merced, se dictó la Resolución Ministerial N° 0015-2009-AG, de fecha 09 de enero de 2009, por la que se revirtió al patrimonio del Estado (Ministerio de Agricultura), la extensión de 1 ha 9,660 m². (una hectárea, nueve mil seiscientos sesenta metros cuadrados) del Lote N° 1 del predio denominado "Sangani", ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, conforme al plano catastral que obra en el expediente de la materia, disponiéndose la independización del área revertida, así como la cancelación de la inscripción registral sobre el área revertida a nombre de su anterior propietario y la consiguiente inscripción a nombre del Ministerio de Agricultura; en aplicación de la Ley N° 28259 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-AG;

Que, con el Oficio de visto, la Dirección Regional de Agricultura de Junín comunica sobre la inscripción en los Registros Públicos del área revertida, a cuyo efecto se ha acompañado, al expediente remitido, el documento "Anotación de Inscripción", otorgado por la Zona Registral N° VIII Sede Huancayo, Oficina Registral de Satipo, en el que consta que el área revertida e independizada se ha inscrito como propiedad del Estado Peruano – Ministerio de Agricultura, en la Partida N° 11030442 del Registro de Propiedad Inmueble;

Que, entonces, correspondería proseguir con el trámite previsto en el artículo 6° del Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-AG, conforme el cual, revertido el predio al dominio del Estado, debe ser puesto a disposición de PROINVERSIÓN para su venta en subasta pública o transferido a la Superintendencia de Bienes Estatales, si el predio se encuentra dentro de la zona de expansión urbana, o al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, si el predio revertido se encuentra ocupado por asentamientos humanos, para las acciones de saneamiento físico legal;

Que, con el Oficio N° 429-2009-DRA-OAJ/J, de fecha 21 de abril de 2009, la Dirección Regional de Agricultura de Junín remite el Oficio N° 105-2009-ALC-MPCPS-2009, del Alcalde de la Municipalidad Ciudad Satélite Perené de la provincia de

"(...)

Chanchamayo, en el que se señala que el predio revertido se ubica en zona urbana conforme a la Ordenanza Municipal N° 0041-2001-MPCH, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 09 de febrero de 2002, que aprobó el Plan de Ordenamiento Urbano de Sangani-Perené; asimismo, indica que la superficie revertida se encuentra ocupada por una Asociación de Vivienda de Interés Social;

Que, en consecuencia, con arreglo a lo estipulado en el numeral 6.3 del artículo 6° del Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-AG, procedería transferir al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el predio revertido, para los fines señalados en la referida norma;

Estando a lo opinado por la Oficina de Asesoría Jurídica y de conformidad con la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Agricultura, aprobada por Decreto Legislativo N° 997;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Transferir, a título gratuito, al patrimonio del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el predio de 1 ha 9,660 m². (una hectárea, nueve mil seiscientos sesenta metros cuadrados) correspondiente al Lote N° 1 del predio denominado "Sangani", ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, inscrito a nombre del Ministerio de Agricultura en la Partida N° 11030442 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VIII Sede Huancayo, Oficina Registral Satipo.

Artículo 2°.- Encargar a la Dirección Regional de Agricultura de Junín la inscripción de esta Resolución Ministerial en la Partida Registral correspondiente.

Artículo 3°.- Poner en conocimiento del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN el contenido de la presente Resolución Ministerial.

"(...)".

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

Como puede verse, habiéndose revertido el predio *submateria* al patrimonio del Estado (Ministerio de Agricultura), en aplicación de la Ley N° 28259 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 035-2004-AG, el Ministerio de Agricultura procedió con el trámite previsto en el artículo 6 de la referida norma reglamentaria cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 6.- Transferencia de predio revertido

6.1 Revertido el predio rústico al dominio del Ministerio de Agricultura, se pondrá a disposición de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSION) para su venta en subasta pública, remitiéndosele la documentación correspondiente.

6.2 Si el predio revertido se encontrase dentro de la zona de expansión urbana, se transferirá a la Superintendencia de Bienes Nacionales, conforme a lo estipulado en el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por Decreto Supremo N° 154-2001-EF.

6.3 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”. (El resaltado es nuestro).

De este modo, habiéndose determinado que el predio revertido se encuentra ubicado en zona urbana y ocupado por una asociación de vivienda de interés social, dicho ministerio procedió a efectuar su transferencia a título gratuito a favor de Cofopri, a efectos que realice las acciones de saneamiento físico legal correspondiente.

En esa línea, en el Oficio N° 713-2009-DRA-OAJ/J del 7/7/2009 que también forma parte del citado título archivado, se solicita la inscripción de la transferencia del predio revertido a favor de Cofopri con la finalidad que efectué el saneamiento físico legal del Asentamiento de Vivienda “Virgen de La Merced”.

11. De los antecedentes registrales anteriormente glosados, podemos advertir que el Estado ya ostenta la titularidad del predio con un área de 1 ha 9,660 m2., habiéndose inscrito la reversión del referido predio en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 11030442 del Registro de Predios de Satipo (independizado de la partida matriz N° 11003543 del Registro de Predios de Satipo), la misma que fue trasladada a la partida electrónica N° 11046955 del Registro de Predios de La Merced por cambio de jurisdicción y en cuyo asiento C00001 se registró la transferencia a título gratuito a favor del Estado, representado por Cofopri, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Supremo N° 035-2004-AG y se encuentra actualmente contenida en la partida N° P43001100 del Registro de Predios de La Merced, por lo que no resulta posible efectuar una nueva inscripción que revierta la propiedad a su favor.

RESOLUCIÓN No. 2206 - 2022-SUNARP-TR

Hacerlo contravendría el principio de especialidad que exige claridad en las inscripciones para su publicidad y también el principio de prioridad excluyente que impide inscribir nuevamente la titularidad de dominio que ya se encuentra inscrita.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tachá sustantiva** formulada por el registrador.

En similar sentido, se pronunció esta instancia en la Resolución N° 1993-2022-SUNARP-TR del 23/5/2022.

12. Con relación a los argumentos expuestos por el apelante en el recurso presentado, cabe acotar que, si bien la sentencia del Tribunal Constitucional dispuso la nulidad de resoluciones administrativas, se declaró improcedente el pedido de cancelación de asientos registrales, teniendo en cuenta, que desde la expedición de las resoluciones administrativas declaradas nulas, a la fecha han transcurrido varios años, lo que ha conllevado a cambios relevantes en la situación fáctica, como son el hecho de que las áreas revertidas se encuentran en posesión de diversas asociaciones de vivienda y otros, así como que el predio habría variado de rústico a urbano (Fj22).

En cuanto al pedido de consulta sobre la situación jurídica legal, dicha solicitud corresponde sea efectuada por la parte interesada ante el órgano jurisdiccional correspondiente y no por las instancias registrales.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachá sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de La Merced al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

PRESIDENTA DE LA SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

VOCAL (S) DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Tribunal/Resoluciones2022/3681581-2021

P.BH