TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2931 -2022-SUNARP-TR

Arequipa, 25 de julio de 2022.

APELANTE	**:**	**JOAQUÍN SANTIAGO PÉREZ CRISTÓBAL.**
TÍTULO	**:**	**N° 416512 DEL 10.02.2022.**
RECURSO	**:**	**N° S/N DEL 09.05.2022.**
REGISTRO	**:**	**PREDIOS - HUANTA**
ACTO	**:**	**ANOTACIÓN PREVENTIVA**
SUMILLA	**:**	

LEY APLICABLE

La Ley 31145, Ley de Saneamiento físico-legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, derogó el Decreto Legislativo 1089 y su Reglamento; en consecuencia, resulta exigible la acreditación de la fecha de inicio del procedimiento de declaración por prescripción adquisitiva de dominio, para proceder conforme al artículo 50 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado en apelación se solicita la inscripción de anotación preventiva de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio al amparo del Decreto Legislativo Nº 1089, D.S. Nº 032-2008-VIVIENDA.

Para tal efecto, el título está compuesto de los siguientes documentos:

a) Oficio Nº 025-2022-GOB-REG-HVCA/GRDE/DRA/DSFLPA del 08.01.2022, suscrito por el director de la Dirección de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Agraria.
b) Certificado de información catastral, expedido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Agraria, de fecha 01.02.2022.
c) Oficio Nº 054-2022-GOB-REG-HVCA/GRDE/DRA/DSFLPA del 21.03.2022, suscrito por el director de la Dirección de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Agraria.
d) Padrón de envío a Registros Públicos.

e) Oficio Nº 140-2022-GOB-REG-HVCA/GRDE/DRA/DSFLPA del 09.05.2022 mediante el cual se remite el Recurso de apelación, con el que se adjunta, entre otros, copias simples de los siguientes documentos:
   - Oficio Nº 137-2022-GOB-REG-HVCA/GRDE/DRA/DSFLPA del 09.05.2022
   - Certificado de información catastral de fecha 27.10.2017.
   - Informe de pre evaluación.
   - Ficha catastral rural num. 0001239 de fecha 25.08.2015.
   - Anexo 01 de fecha 28.08.2015.
   - Anexo 02 de fecha 25.10.2015.
   - Anexo 03 declaración jurada de fecha 25.08.2015.

Asimismo, forma parte del título:

f) Informe Técnico N° 000745-2022-Z.R.N°XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT de fecha 25.02.2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública de la Oficina Registral de Huanta, Agripina A. Valencia Manrique, cuyo tenor es el siguiente:

"(...)
Se ha comunicado que el título materia de rogación ha sido tramitado bajos los alcances del D. Leg. 1089 y su reglamento D.S. 032-2008-Vivienda. Ahora bien, en lo que respecta a las normas del procedimiento administrativo general y las formas de conclusión del mismo, se debe precisar que éste No se está cuestionando; sino por el contrario requiriéndose únicamente la aplicación de la norma que se encuentre vigente al momento del inicio del procedimiento, a fin de verificar que éste se ha seguido bajo los alcances que indica la norma.
Es así que en lo que respecta a la aplicación de la Ley en el tiempo, se estaría aplicando la Ley Nº 31145 en virtud a que se encuentra publicada desde el 27/03/2021, norma que se encuentra actualmente vigente, sin embargo, y en virtud de lo señalado en los Oficios antes mencionado, deberá acreditarse mediante documento fehaciente que el procedimiento a anotar ha sido iniciado, tramitado y concluido bajo la vigencia de la actual norma derogada D. Leg. 1089 y su Reglamento D.S. Nº 032-2008-Vivienda.

Téngase en cuenta que la Ley de Saneamiento físico – legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales Ley Nº 31145, publicada el 27/03/2021, la misma que en su ÙNICA Disposición Complementaria Derogatoria señala: "Derógase la décima disposición transitoria, complementaria y final de la Ley 27867,

Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; el Decreto Legislativo 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales; y el Decreto Legislativo 667, Ley de Registro de Predios Rurales"; entendiéndose que con la vigencia de ésta Ley, no se podrían realizar procedimientos de saneamiento sobre predios rurales con la norma anterior (D. Leg. 1089), por ende, deberá acreditarse que el procedimiento a anotar inició con la norma derogada, caso contrario, el procedimiento, debe adecuarse a la Ley vigente y estarse a sus disposiciones reglamentarias. Subsane.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación señalando básicamente que el trámite de titulación ha sido iniciado en el año 2015.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No hay antecedente registral.

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 la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si resulta necesario que se acredite la fecha de inicio para proceder con la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio previsto en el derogado Decreto Legislativo N° 1089.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende la verificación de la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y **la condición de inscribible del acto o derecho** y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

> *"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. (...).*
> *c) Verificar la validez y* ***la naturaleza inscribible del acto o contrato****, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;*
> *d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;(...)"*

2. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de anotación preventiva de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio al amparo del Decreto Legislativo Nº 1089, D.S. Nº 032-2008-VIVIENDA del predio denominado Monte Pampa signado con UC N° 001239 ubicado en el Sector Toscana, Valle Mantaro, distrito y provincia de Churcampa, departamento de Huancavelica, que tiene un área de 4.0115 ha., a favor de Manuel Eucario Arrieta Alanya.

La Registradora observó el título señalando que con la vigencia de la Ley N° 31145, no se podrían realizar procedimientos de saneamiento sobre predios rurales con la norma anterior (D. Leg. 1089), por ende, deberá acreditarse que el procedimiento a anotar inició con la norma derogada, caso contrario, el procedimiento, debe adecuarse a la Ley vigente y estarse a sus disposiciones reglamentarias.

Por lo que, corresponde determinar si resulta necesario que se acredite la fecha de inicio para proceder con la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio previsto en el derogado Decreto Legislativo N° 1089.

3. Al respecto cabe señalar que con fecha 27.03.2021 se publicó en el diario Oficial El Peruano la Ley N° 31145 Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional.

Este procedimiento de saneamiento se encuentra a cargo del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, como ente rector de las funciones técnicas y normativas en materia de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad agraria y de los Gobiernos Regionales como entes competentes y responsables para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal y la formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas existentes en su jurisdicción.

De acuerdo al artículo 2 su ámbito de aplicación es de alcance nacional y su implementación está a cargo de los gobiernos regionales. Esta norma establece procedimientos[1] para el saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos como son la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio, la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de predios inscritos. Así también se contempla la regularización de derechos posesorios en predios de propiedad del Estado y en predios rústicos de propiedad particular y procedimientos de regularización de tracto sucesivo de transferencia en predios rústicos.

A tal efecto se utilizan los formatos de títulos de propiedad y otros instrumentos aprobados por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego mediante resolución ministerial y, una vez suscritos por el órgano del gobierno regional competente, tienen mérito inscribible ante el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

[1] Iniciados de oficio por los Gobiernos Regionales o a iniciativa de los particulares

Se precisa además que el reglamento de la presente ley especifica los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados; reglamento que hasta la fecha no ha sido expedido.

4. En su Única Disposición Complementaria Derogatoria, la citada norma contempla lo siguiente:

> *"**ÚNICA. Norma derogatoria***
> ***Derógase** la décima disposición transitoria, complementaria y final de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; **el Decreto Legislativo 1089**, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales; y el Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales." (*El resaltado es nuestro).

Conforme a esta norma queda derogado el Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales a cargo de El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, ente que asumió de manera temporal y excepcional, las competencias para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas; y en cuyo capítulo I del Título III del Reglamento aprobado por D.S. 032-2008-Vivienda se contempló el procedimiento a seguir y requisitos que presentar para el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos. Señalándose en el artículo 50, respecto a la anotación preventiva, lo siguiente:

> *"**Artículo 50.- De la anotación preventiva del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio***
> *El COFOPRI oficiará al RdP para que anote preventivamente la existencia del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. La anotación preventiva caducará transcurrido el plazo de un (01) año desde su anotación, siendo susceptible de renovación. Se extenderá en la misma Partida Registral donde figura inscrito el predio materia de prescripción. En caso que el procedimiento corresponda a parte del predio, se presentará el certificado de información catastral del área objeto de prescripción.*
> *Para la anotación preventiva respecto de un predio rústico no inscrito el Registrador deberá extender una partida registral en base al certificado de información catastral del predio materia del procedimiento de declaración de propiedad que remita al COFOPRI. Durante la vigencia de esta anotación no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.*

El Registrador extenderá o cancelará la anotación preventiva y, de ser el caso, la partida registral mencionada en el párrafo precedente por el sólo mérito de la comunicación cursada por el COFOPRI."

5. Ahora bien, en el presente caso, revisada la documentación adjuntada advertimos que se adjuntó el Oficio N° 025-2022-GOB—REG-HVCA/GRDE/DRA/DSFLPA del 08.01.2022, en el que se solicitó la inscripción de la anotación preventiva del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en el distrito y provincia de Churcampa, de la región Huancavelica, para lo cual se adjuntó el certificado de información catastral del predio que tiene las siguientes características físicas:

DATOS DEL PREDIO:

CUC(*):	
COD. REF. CATASTRAL:	8_5658585_001239
ESCALA DE IMPRESION:	5000
ESCALA DE LEVANTAMIENTO:	1/5000
ÁREA (ha):	4.0115
PERÍMETRO (m):	831.89
CENTROIDE ESTE:	567584
CENTROIDE NORTE:	8587997
DEPARTAMENTO:	HUANCAVELICA
PROVINCIA:	CHURCAMPA
DISTRITO:	CHURCAMPA
SECTOR:	TOSCANA
CASERIO:	--
VALLE:	MANTARO
NOMBRE DEL PREDIO:	MONTE PAMPA
METODO LEVANTAMIENTO:	FOTOGRAMETRICO
METODO CALCULO AREA:	CARTESIANO
DATUM HORIZONTAL:	PSAD56

Cuyo titular catastral es Manuel Eucario Arrieta Alanya de **fecha 01.02.2022**.

Ante lo cual, la registradora solicita se acredite la fecha de iniciación del procedimiento, ello a efectos de determinar si le es aplicable la ley derogada D. Leg. 1089 y su reglamento D.S. N° 032-2008-VIVIENDA o en su caso la vigente Ley N° 31145.

Al respecto, si bien con el recurso de apelación se adjuntaron copias que acreditarían que el proceso se inició el año 2015, se puede advertir que

las mismas son copias simples y por lo tanto no tienen mérito suficiente para su calificación por las instancias registrales.

Consecuentemente, **corresponde confirmar la observación formulada por la registradora.**

6. Finalmente, al haberse interpuesto el recurso de apelación dentro de la vigencia del asiento de presentación corresponde dejar sin efecto la anotación de tacha por caducidad del asiento de presentación

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 167-2022-SUNARP/PT de fecha 04.07.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública de la Oficina Registral de Huanta por los fundamentos expuestos en la presente resolución.
DEJAR SIN EFECTO la anotación de tacha por caducidad conforme al numeral 6 del presente análisis.

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

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LUNA CHAMBI Roberto Carlos FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/07/2022 12:54:59-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALMENARA SANDOVAL Jorge Luis FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/07/2022 12:17:33-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: OJEDA PORTUGAL Luis Eduardo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/07/2022 11:03:26-0500