



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. - 3124 -2022-SUNARP-TR**

**Lima, 09 de agosto de 2022**

**APELANTE** : **RENAN JOSÉ MARÍA LÚCAR FERNÁNDEZ DE CASTRO**  
**Notario de Santa-Ancash**

**TÍTULO** : N° 1226602 del 28/4/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 05543 del 8/7/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Chimbote.  
**ACTO** : Rectificación.

**SUMILLA (s)** :

### **RECTIFICACIÓN**

No procede rectificar un asiento de dominio para cambiar la calidad de bien y excluir a uno de los titulares registrales, cuando en el título archivado consta que la adjudicación fue declarada en mérito al procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley N° 17716, y demás normas conexas.

### **RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DEL BIEN**

No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido en virtud de un título de propiedad otorgado por Cofopri, en procesos de formalización amparados en el Decreto Legislativo N° 803 y su reglamento el D.S. 013-99-MTC, por tratarse de procesos en los que corresponde a dicha entidad valorar tal calidad durante el proceso de formalización, salvo título modificatorio otorgado por el ente formalizador o mandato judicial disponiendo la rectificación de la calidad del bien.

### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de dominio de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11014738, 02108879 y P09055042 del Registro de Predios de Chimbote, en el sentido que debe consignarse como cónyuge de Víctor Almendras Hervias a Josefa Jirón Yovera y no a Rosa Etelvina Rojas Minaya.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Dos (2) solicitudes suscritas por Josefa Jirón Yovera, del 24/3/2022.
- Tres (3) actas de matrimonio de Víctor Almendras Hervias y Josefa Jirón Yovera, expedidas por la registradora civil de la Municipalidad Distrital de Santa abog. Margarita Horna Jiménez, el 22/3/2022.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios Chimbote Carmen Beatriz Ganoza Ydiáquez denegó la inscripción del título formulando observación en los siguientes términos:

**(Se reenumera para mejor resolver)**

“Señor(es): LUCAR FERNANDEZ DE CASTRO RENAN JOSE MARIA

El presente título es materia de observación, conforme se detalla a continuación:

**- Rogatoria:**

Se solicita rectificación sobre los predios inscritos en las partidas Ns° 11014738 y 02108879 del Registro de Predios de esta oficina registral.

**- Defectos advertidos y sugerencias:**

**1)** Mediante el presente título, se solicita la incorporación como titular de los predios, con parcelas Ns° 226 y 48, inscritos en las partidas Ns° 11014738 y 02108879, a favor de JOSEFA JIRON YOVERA, indicando que a la fecha de adjudicación de los predios (11/04/1990), se encontraba casada con el titular de los inmuebles, VÍCTOR ALMENDRAS HERVIAS, para lo cual adjunta acta de matrimonio con fecha de celebración de matrimonio del 20/07/1980, expedida por la Municipalidad Distrital de Santa.

Revisado el título archivado, legajo N° 1184 del año 1990, obra el título de propiedad de fecha 11/04/1990, en la cual el Ministerio de Agricultura - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, adjudica a título gratuito los predios inscritos en las partidas arriba indicadas, al señor VICTOR ALMENDRAS HERVIAS y a su conviviente ROSA ETELVINA ROJAS MINAYA. Asimismo, se advierte que en el referido título archivado, obra la solicitud de fecha 11/04/1990, en la cual don Víctor Almendras Hervias, solicita la inscripción en los Registros Públicos y en la misma señala que es conviviente con Rosa Etelvina Rojas Minaya, así también se deja constancia en la cláusula adicional, del título de propiedad.

Al respecto, conforme a los criterios adoptados por el Tribunal Registral, respecto a la naturaleza social de la adjudicación de predios en el marco de la Reforma Agraria. - “El predio rural adjudicado a uno solo de los cónyuges dentro del procedimiento de Reforma Agraria regulado por el Decreto Ley 17716 y demás normas conexas, tienen la calidad de bien social”. (Criterio adoptado en la resolución N° 406-2016-SUNARP-TR-T de fecha 15-09-2016). Asimismo, en el décimo cuarto considerando de la Resolución 253-2019-SUNARP-TR-T de fecha 29-04-2019, señala: “La adjudicación realizada con motivo del proceso de Reforma Agraria

## RESOLUCIÓN No. - 3124 -2022-SUNARP-TR

3

buscaba el beneficio del campesino y su familia, dentro de la cual ha de considerarse, obviamente a la cónyuge.”

Aunado a ello, el artículo 84 del Decreto Ley N°17716, disponía que para ser admitido como postulante para la adjudicación de unidades agrícolas familiares se requería - entre otros requisitos- ser jefe de familia. La norma en esta parte, ratifica su voluntad de que la entrega del predio rústico al campesino se efectuaba en provecho propio y de todo su entorno familiar.

Por lo manifestado, se concluye que no existe error alguno que rectificar, ya que la inscripción realizada en las partidas Ns° 11014738 y 02108879, guarda armonía con el título archivado que le dio origen y con los dispositivos legales que sustentan su derecho; más aún si de una de las partidas N° 11014738, se advierte que figura inscrita una rectificación de nombre, de la titular Rosa Etelvina Rojas Minaya, así como también consta hipotecas realizadas por Víctor Almendras Hervias con su cónyuge Rosa Etelvina Rojas Minaya, las cuales a la fecha ya están levantadas, pero dichos asientos se encuentran legitimados.

Por lo tanto, del acto rogado no podría excluirse a la conviviente y/o cónyuge Rosa Etelvina Rojas Minaya, e incluir a Josefa Jirón Yovera, al encontrarse el contenido del asiento que publicita el derecho de la conviviente Rosa Rojas Minaya, legitimado, y en ningún caso la rectificación puede conllevar a la invalidez del asiento registral, porque dicha atribución es función exclusiva del Poder Judicial, tal y como lo reconoce el Art. 90 del Reglamento General de los Registros Públicos (conforme se ha pronunciado el Tribunal Registral en el considerando 4 de la Resolución N° 253-2019-SUNARP-TR-T) no siendo procedente el acto rogado.

**2)** Sin perjuicio de lo anterior, se aprecia en el ítem 7 de formulario - solicitud de inscripción, se ha indicado la partida N° P09055042, para materia de rectificación. Siendo así, se ha revisado el Título Archivado N° 09010159 del año 2000, en el cual, obra el Título de Propiedad, en el cual COFOPRI, adjudica a título gratuito el predio inscrito en la partida arriba indicada, a la sociedad conyugal conformada por Víctor Almendras Hervias y Rosa Etelvina Rojas Minaya, en el procedimiento de saneamiento regulado por el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI - Decreto Supremo 013-99-MTC.

Por lo que conforme con el L Pleno llevado a cabo los días 3, 4 y 5 de agosto del 2009, “No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario” y en concordancia con el Tribunal Registral N° 342- 2016-SUNARP-TR-T, establece: “Si el titular registral adquirió el bien a título gratuito en virtud de un procedimiento de

## RESOLUCIÓN No. - 3124 -2022-SUNARP-TR

4

saneamiento de la propiedad de posesiones informales como es el caso del D.S. 013-99-MTC o el D.S. 006-2006-Vivienda, la rectificación de la calidad del bien solo procede en virtud a título modificatorio expedido por la entidad formalizadora, aun cuando el titular hubiera manifestado ante dicha entidad, no ser casado o, en su caso, en mérito al mandato judicial respectivo". Entonces, tampoco procede la rectificación rogada, por los argumentos antes brindados.

Se deja constancia que, a fin de proceder con la rectificación rogada, puede hacer valer su derecho en la vía judicial correspondiente.

Nota: De conformidad con el Art. IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el documento que sustenta la inscripción debe ser de fecha igual o anterior a la fecha de presentación del presente título.

3.- Cita legal:

Art. 2011 y 2013 del Código Civil

Art. 31, 32, 40 y 90 del TUO del RGRP

D. Ley 17716

D. Legislativo N° 803 y su reglamento D.S. 013-99-MTC

Resolución del T.R. 253-2019-SUNARP-TR-T de 29/04/2019.-  
NATURALEZA SOCIAL DE LA ADJUDICACION DE PREDIOS RURALES  
EN EL MARCO DE LA REFORMA AGRARIA. - El predio rural adjudicado a uno solo de los cónyuges dentro del procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley N°17716, y demás normas conexas, tiene la calidad de bien social."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- El título que da origen a las partidas registrales N° 11014738 y 02108879 adjudica no solo a Víctor Almendras Hervias, sino también a la sociedad conyugal, pero ésta persona de mala fe y cometiendo el delito de falsedad hace aparecer como integrante de la sociedad a Rosa Etelvina Rojas Minaya, quien no es conviviente de Víctor Almendras, pues no puede existir convivencia cuando una de las partes es casada, la ley no ampara las relaciones extramatrimoniales y menos protege a aquellas personas que cometiendo delito de falsedad ideológica hacen que se les otorgue determinados derechos, en este caso, se está protegiendo a quienes cometieron delito de falsedad, desconociendo el derecho de la esposa del titular.

- El reclamo se ampara en el propio criterio del Tribunal Registral al que hace referencia el registrador, en la que el Tribunal señala que "la adjudicación realizada con motivo del proceso de Reforma Agraria buscaba el beneficio del campesino y su familia, dentro de la cual ha de

considerarse, obviamente a la cónyuge”. Si los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral, como la propia ley, así lo amparan, entonces por qué se denegó lo solicitado. Cuando el cónyuge solicitó la adjudicación, era jefe de familia, el hecho que haya tenido una doble vida no da derecho alguno ni menos protección legal alguna a la tercera, por más que el titular lo diga, por el contrario, éste con su actuar cometió el delito de falsedad ideológica.

- El titular registral acaso ha presentado documento alguno que acredite ser casado con Rosa Etelvina Rojas Minaya, no existe partida de matrimonio alguna y de ser así la persona de Víctor Almendras Hervias o ha presentado un documento falso o es un bígamo, en razón que éste no ha disuelto el primer matrimonio.

- Respecto a la partida registral N° P09055042, se puede verificar que Cofopri adjudicó el predio a título gratuito a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Almendras Hervias y Rosa Etelvina Rojas Minaya; sin embargo, no existe sociedad conyugal alguna entre estas personas, en todo caso existe una persona perjudicada que es la legítima cónyuge. No es la primera vez que se presenta un caso de esta naturaleza (por la forma y el contenido de su observación) siendo lógico que en estos casos Registros Públicos plantee este problema a Cofopri, toda vez que estos han sido los sorprendidos por las personas de Víctor Almendras Hervias y Rosa Etelvina Rojas Minaya.

- La partida de matrimonio que se presenta es de fecha cierta anterior a la fecha que se otorga los títulos de propiedad a favor de Víctor Almendras Hervias y Rosa Etelvina Rojas Minaya, pues se puede verificar que el matrimonio civil se contrajo en la Municipalidad de Distrital de Santa el 20 de julio de 1980, y con posterioridad a este matrimonio civil se dieron las adquisiciones de los predios agrícolas.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **1. Ficha N° 16308 que continúa en la partida N° 11014738 del Registro de Predios de Chimbote.**

En esta partida corre inscrito el predio denominado Vinzos, signado con U.C. 7\_7659025\_00359, ubicado en el Valle Santa Lacramarca, sector Vinzos, distrito de Chimbote, provincia de Santa y departamento de Ancash, con un área de 3.9297 ha.

En el asiento 0001 del rubro C) consta inscrito el dominio de Víctor Almendras Hervias y Rosa Rojas Minaya, de estado civil solteros; en mérito de la adjudicación a título gratuito otorgado por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, según título de propiedad N° 49070-89 del 25/9/1989. (Título archivado N° 679 del 12/4/1990, legajo 38-1184).

En el asiento C0001 consta inscrita la rectificación de nombre de la titular registral, siendo el correcto: Rosa Etelvina Rojas Minaya.

### **2. Partida N° 02108879 del Registro de Predios de Chimbote.**

En esta partida corre inscrito la parcela N° 226 del predio rústico “Vinzos”, ubicado en el distrito de Santa, provincia del Santa y departamento de Ancash, con un área de 6,250 m2.

En el asiento 0001 del rubro C) consta inscrito el dominio de Víctor Almendras Hervias y Rosa Rojas Minaya, de estado civil solteros; en mérito de la adjudicación a título gratuito otorgado por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, según título de propiedad N° 49070-89 del 25/9/1989. (Título archivado N° 679 del 12/4/1990, legajo 38-1184).

### **3. Partida N° P09055042 del Registro de Predios de Chimbote.**

En esta partida corre inscrito el lote 15 de la Mz. I del Centro Poblado Vinzos, distrito de Chimbote, provincia de Santa y departamento de Ancash, con un área de 214.60 m2.

En el asiento 0002 consta inscrito el dominio de Víctor Almendras Hervias y Rosa Etelvina Rojas Minaya, de estado civil casados; en mérito al título de propiedad s/n del 28/1/2000 otorgado por Cofopri. (Título archivado N° 09A0010159 del 28/1/2000).

En el asiento 0005 consta inscrita la actualización del documento de identidad de los propietarios de este predio, de libreta electoral a documento nacional de identidad, de conformidad con el artículo 85 del RGRP y a solicitud de parte.

## **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 las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede rectificar un asiento de dominio para cambiar la calidad de bien y excluir a uno de los titulares registrales, cuando en el título archivado consta que la adjudicación fue declarada en mérito al procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley N° 17716, y demás normas conexas.
- Si procede rectificar la calidad del bien cuando el título de propiedad fue otorgado por Cofopri en procesos de formalización amparados en el

Decreto Legislativo N° 803 y su reglamento el D.S. 013-99-MTC.

## VI. ANÁLISIS

1. El sistema registral consagra como uno de sus pilares al principio de legitimación recogido en el artículo 2013<sup>1</sup> del Código Civil y en el artículo VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RPGP), el cual infiere que 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 arbitral o judicialmente su invalidez.

Así el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones que hubiere a lugar.

Sin embargo, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales y arbitrales. Así lo establecen los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Entonces, en sede registral puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de un error.

En conclusión podemos decir del principio de legitimación que en mérito a él, el contenido de los asientos o actos inscritos serán considerados como exactos, válidos, producirán efectos y legitimarán a su titular, todo ello mientras no se realice alguna rectificación ya sea en mérito al título archivado, a título modificatorio, resolución judicial o arbitral, además se debe tener en cuenta que en ningún caso la rectificación puede conllevar a la invalidez del asiento registral, por ser dicha atribución función

---

<sup>1</sup> **Artículo 2013.- Principio de legitimación.-** El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

<sup>2</sup> **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

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

exclusiva del Órgano Judicial y Arbitral, tal como lo reconoce el artículo 90 del RGRP<sup>3</sup>.

2. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

Asimismo, en el artículo 76, se establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

Del mismo modo, la parte final del artículo 76 ha señalado que no resulta procedente la rectificación cuando existan en la partida obstáculos que lo impidan, lo cual está referido a las transferencias inscritas a favor de terceros.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales), cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extra registral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

---

<sup>3</sup> Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26 marzo 2021, cuyo texto es el siguiente:

**Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral**

Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

## RESOLUCIÓN No. - 3124 -2022-SUNARP-TR

9

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. El artículo 81 del mencionado Reglamento, detalla los errores materiales y de concepto, en la forma siguiente:

“El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

5. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
  - b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;
  - b.2 Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

6. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de dominio de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11014738, 02108879 y P09055042 del Registro de Predios de Chimbote, en el sentido que debe consignarse como cónyuge de Víctor Almendras Hervias a Josefa Jirón Yovera y no a Rosa Etelvina Rojas Minaya.

Con relación a las partidas electrónicas N° 11014738 y 02108879, la registradora deniega la inscripción señalando que, revisado el título archivado, legajo N° 1184 del año 1990, no existe error alguno que rectificar, la inscripción realizada en dichas partidas guarda armonía con

## RESOLUCIÓN No. - 3124 -2022-SUNARP-TR

10

el título archivado que le dio origen y con el D.L. 17716 - Ley de Reforma Agraria, dispositivo legal que sustenta la inscripción.

En ese sentido, establece que no podría excluirse a la conviviente y/o cónyuge Rosa Etelvina Rojas Minaya e incluir a Josefa Jirón Yovera, al encontrarse el contenido del asiento que publicita el derecho de la conviviente Rosa Rojas Minaya, legitimado, y en ningún caso la rectificación puede conllevar a la invalidez del asiento registral, dicha atribución es función exclusiva del Poder Judicial, como lo reconoce el artículo 90 del RGRP.

Por lo tanto, corresponde a la presente instancia determinar si procede inscribir la solicitud de rectificación en los términos rogados.

7. De acuerdo con el detalle de los antecedentes registrales realizado en el rubro IV de esta resolución, podemos ver que en las partidas electrónicas N° 11014738 y 02108879 del Registro de Predios de Chimbote, se aprecia -entre otros- el asiento 0001 del rubro C), en donde consta inscrito el dominio de Víctor Almendras Hervias y Rosa Rojas Minaya, de estado civil solteros; en mérito de la adjudicación a título gratuito otorgado por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, según título de propiedad N° 49070-89 del 25/9/1989. La citada inscripción se efectuó en mérito al título archivado N° 679 del 12/4/1990, legajo 38-1184.

De acuerdo al asiento registral en mención, la titularidad de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11014738 y 02108879 le corresponde a Víctor Almendras Hervias y a Rosa Rojas Minaya, ambos de estado civil soltero.

8. Verificado el título archivado legajo 38-1184 del 12/4/1990, se advierte –entre otros documentos- el título de propiedad N° 049070-89 del 25/9/1989 expedido por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – Ministerio de Agricultura, el mismo que contiene la siguiente información:

“(…)

El artículo 4° del Decreto Ley N° 22748 dispone que a partir del 15 de noviembre de 1979 **toda adjudicación de tierras y demás bienes agrarios con fines de Reforma Agraria se efectuará a título gratuito; quedando en este sentido modificado el artículo 83° del Texto único Concordado del Decreto Ley N° 17716;** y

Según Resolución Directoral N° 282-89-AG-UAD-V-Anc de fecha 14 de Setiembre de 1989 expedida por la Unidad Agraria Departamental –V- Ancash, **se ha declarado que don VICTOR ALMENDRAS HERVIAS está comprendido (a) en la disposición legal antes citada, con relación al predio rústico VINZOS, Parcela U.C. N°s 48-226** ubicado en el distrito de

## RESOLUCIÓN No. - 3124 -2022-SUNARP-TR

11

Santa, provincia de Santa, departamento de Ancash, con un área total de - 4- has. 6250 m2. (...).

POR TANTO:

Se expide el presente Título de Propiedad del predio rústico en favor de don **VICTOR ALMENDRAS HERVIAS** sin obligación de pago alguno, y con mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos, quedando el beneficiario sujeto a las obligaciones contractuales que se especifican en el dorso.

(...)" (El resaltado es nuestro)

Asimismo, al dorso del título de propiedad en mención se señala lo siguiente:

**"El beneficiario, queda obligado a** cumplir las siguientes condiciones esenciales: 1) Trabajar las tierras en forma directa; 2) **Observar y acatar las disposiciones contenidas en el inciso c) del art. 86 del TUC del D.L. 17716**, modificado por el art. 3 del D.L. 22748 (...)" (El resaltado es nuestro).

Seguidamente, obra una cláusula adicional y un sello de la Unidad Agraria Departamental -V- Ancash del Ministerio de Agricultura, siendo que dicha cláusula señala lo siguiente:

"CLAUSULA ADICIONAL. - Yo: **VICTOR ALMENDRAS HERVIAS**, identificado con L. Electoral N° 32777124, **conviviente con** doña **ROSA ROJAS MINAYA**, natural de Pallasca.- Acepto cada una de sus cláusulas y todo lo que el estipula." (El resaltado es nuestro).

Como podemos apreciar, del título de propiedad transcrito se advierte que en mérito al Decreto Ley N° 17716 –Ley de Reforma Agraria, el Ministerio de Agricultura adjudicó a título gratuito a favor de Víctor Almendras Hervias, el predio rústico Vinzos, Parcela U.C. N°s 48-226 ubicado en el distrito de Santa, provincia de Santa, departamento de Ancash, con un área de 4 has. 6250 m2.

Asimismo, al dorso del título de propiedad en mención consta la "cláusula adicional" que señala expresamente que Víctor Almendras Hervias es conviviente con Rosa Rojas Minaya.

**9.** Cabe señalar, en cuanto a la inscripción de la adquisición de un bien con la calidad de social a nombre de una unión de hecho, que se estableció el siguiente precedente de observancia obligatoria adoptado en el V PLENO<sup>4</sup>:

### INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN CON LA CALIDAD DE

---

<sup>4</sup> Realizado en sesión ordinaria los días 5 y 6 de setiembre de 2003 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20 de octubre de 2003.

### **SOCIAL A NOMBRE DE UNA UNIÓN DE HECHO**

“A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes”.

Criterio adoptado en la Resoluciones N° 343-98-ORLC/TR del 30 de setiembre de 1998 y N° 11- 2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003.

En este sentido, para la inscripción de la adquisición de un inmueble en calidad de bien social a favor de quienes conforman una unión de hecho, se deberá acreditar dicho reconocimiento en el Registro Personal.

Ahora bien, dado que en el índice Nacional del Registro Personal no se registró la unión de hecho conformada por Víctor Almendras Hervias y Rosa Rojas Minaya, no se inscribió la adquisición en favor de la unión de hecho, pero sí procedía en calidad de copropiedad, tal como se publicita en el asiento 0001 del rubro C) de las partidas electrónicas N° 11014738 y 02108879, pues el hecho de que se haya indicado que eran convivientes, según consta de la “cláusula adicional” consignada al dorso del título de propiedad N° 049070-89 del 25/9/1989, no desvirtúa su calidad de propietarios.

**10.** Ahora bien, en lo concerniente a la naturaleza de la adjudicación en el marco del Decreto Ley N°17716 (en adelante la Ley), cabe señalar que dicha norma reguló un proceso que, en lo jurídico, suponía la afectación de predios rurales de propiedad privada para los fines específicos de su expropiación, como vía previa y necesaria para adjudicar las tierras a los campesinos que venían trabajándolas.

En esa línea el artículo 67 de Ley, señaló que la adjudicación se efectuaba en propiedad por parte de la Dirección General de Reforma Agraria, a favor de campesinos sin tierra o que las poseyeran en cantidad insuficiente.

Asimismo, el artículo 78 del mismo cuerpo normativo dispuso que la adjudicación se efectuará en porciones determinadas de tierra denominadas “**unidades agrícolas familiares**”, lo cual era calificada por el artículo 79 de la Ley, como “**la superficie de tierras que, trabajadas directamente por el agricultor y los miembros de su familia** en condiciones técnicas de eficiencia, reúna además (entre otros) los siguientes requisitos:

- a) Absorber toda la fuerza de trabajo de la familia y no requerir el empleo de mano de obra extraña, salvo en determinados periodos de la campaña agrícola y en proporción no mayor de la cuarta parte de la capacidad de trabajo anual de la familia;
- b) Proporcionar al agricultor un ingreso neto suficiente para el sostenimiento de su familia y cumplir con las obligaciones correspondientes a la compra de la parcela y acumular cierto margen de ahorro.

De lo expuesto, se evidencia que la ley propugna la adjudicación de tierras no como un mecanismo para acrecentar el patrimonio del campesino, sino como instrumento que le procure el sustento propio de su familia, con miras a que le sirva de base de su estabilidad económica, fundamento de bienestar y garantía de su dignidad y libertad.

**11.** Aunado a ello, el artículo 84<sup>5</sup> de la Ley disponía que para ser admitido como postulante para la adjudicación de unidades agrícolas familiares se requería- entre otros requisitos- ser jefe de familia. La norma, en esta parte, ratifica su voluntad de que la entrega del predio rústico al campesino se efectuaba en provecho propio y de todo su entorno familiar.

De otro lado, dicha norma estableció que la adjudicación por Reforma Agraria se afectaría a título gratuito si las parcelas tenían una superficie agrícola útil no mayor a 5 hectáreas de tierras de cultivo bajo riego, o 10 hectáreas de tierras de cultivo de secano, o 30 hectáreas de tierras de pastos naturales. Posteriormente, el artículo 4 del Decreto Ley N° 22748 estableció la gratuidad absoluta de toda adjudicación realizada con fines de reforma agraria.

No obstante, la gratuidad de la adjudicación, la finalidad de la reforma agraria plasmado en la norma subsistía, es decir, la transferencia gratuita de las tierras rústicas expropiadas continuaba efectuándose para que sirviera fundamentalmente al agricultor y su familia, y no como una liberalidad del Estado en beneficio exclusivo y excluyente del agricultor.

**12.** En atención a las normas invocadas, es evidente que la adjudicación realizada con motivo del proceso de Reforma Agraria buscaba el beneficio del campesino y su familia, dentro de la cual ha de considerarse, obviamente, a la cónyuge. Asimismo, siendo que la convivencia (unión de hecho) también genera un régimen de comunidad de bienes reconocido constitucionalmente se considera también a la conviviente como beneficiaria. En tal sentido, el predio así adquirido no puede ser considerado como bien propio del cónyuge o conviviente adjudicatario, pues no está destinado a servirle o ser aprovechado por él para su beneficio exclusivo.

En consecuencia, si la adjudicación de un predio dentro del proceso Reforma Agraria tenía por fin que éste procurase el sustento adecuado al

---

<sup>5</sup> Artículo 84.- Para ser admitido como postulante para la adjudicación de Unidades Agrícolas Familiares, se requiere:

- a) Ser peruano
- b) Tener no menos de 18 años de edad o capacidad civil
- c) Ser jefe de familia
- d) Ser campesino
- e) No ser propietario de tierras o serlo en su superficie inferior a la de la unidad agrícola familiar. En este último caso tendrá la obligación de enajenarlos a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, siempre que ésta lo quiera.
- f) Residir de preferencia en el predio de la adjudicación o en lugar vecino.

campesino y su familia, elevando su dignidad y nivel de vida respecto de la situación de latifundio existente hasta antes de la Ley, resulta incuestionable el carácter de los bienes que tienen los predios rurales adjudicados con fines de Reforma Agraria.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1772-2021-SUNARP-TR del 17/9/2021, N° 83-2018-SUNARP-TR-T del 07/02/2018 y N° 068-2018- SUNARP-TR-T del 02/02/2018.

**13.** Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se puede inferir que en el presente caso, la supuesta inexactitud registral alegada por el apelante, no proviene de la discordancia entre la información obrante en el asiento registral con relación a la que contiene el título que le dio mérito, sino por hechos que escapan a la institución registral, por lo que esta instancia considera que deben encontrar su corrección en la presentación de título modificatorio donde intervengan todos los interesados o de resolución judicial, tal y conforme lo establece el literal b) del artículo 84 del RGRP.

De acuerdo con el Reglamento General de los Registros Públicos, el título modificatorio puede consistir en:

a) Instrumento Público conforme al Principio de Titulación Auténtica contenido en el artículo 2010 del Código Civil y el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; instrumento en el que constará el acuerdo unánime de todos los interesados en el que reconozcan las imprecisiones cometidas.

b) Por resolución judicial, cuando esta voluntad unánime no puede conseguirse; siendo en este supuesto el Juez, el que dirima esta controversia.

En esa línea, de la revisión de los documentos presentados, no se advierte título modificatorio donde intervengan todos los interesados o resolución judicial que sustente la rectificación solicitada.

**14.** Cabe añadir, que el derecho de Rosa Rojas Minaya que figura inscrito en el asiento 0001 del rubro C) de las partidas electrónicas N° 11014738 y 02108879 del Registro de Predios de Chimbote, no puede ser invalidado en sede registral, pues conforme al artículo 2013 del Código Civil y artículo 107 del RGRP, la declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

Debemos poner énfasis en que la exclusión de la titularidad de un propietario solo podrá extenderse en virtud de su consentimiento o por mandato judicial emitido para tal efecto. Ello con el propósito de evitar que se extienda un asiento que le genere perjuicio, sin que haya tenido la oportunidad de intervenir o de ejercer los derechos que la ley le confiere para su defensa.

**15.** Respecto a la presentación de la partida de matrimonio de Víctor Almendras Hervias y Josefa Jirón Yovera celebrado el 20/7/1980, en cuyo mérito se solicita la presente rectificación, no resulta suficiente, pues tal como se ha señalado anteriormente, se requiere la presentación de título modificatorio donde intervengan todos los interesados o de resolución judicial.

Asimismo, se debe dejar constancia que cualquier rectificación en una partida registral solicitada por una persona distinta al titular registral de dominio u otro titular registral con derecho inscrito, no puede ser realizada sin previa notificación a dicho titular registral a efectos de garantizar su derecho de defensa, que constituye un derecho constitucional fundamental, tal como se ha señalado en la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00831-2012- PA/TC del 29/10/2013, pronunciamiento que esta instancia está obligada a seguir, de conformidad con el artículo 51 de la Constitución y el artículo 1 del Reglamento Normativo del Tribunal Constitucional.

Por tanto, por las razones expuestas no procede rectificar el asiento 0001 del rubro C) de las partidas electrónicas N° 11014738 y 02108879 del Registro de Predios de Chimbote, a efectos de consignar que la cónyuge de Víctor Almendras Hervias es Josefa Jirón Yovera y excluir a Rosa Etelvina Rojas Minaya y, en consecuencia, que el predio tenga la calidad de bien social.

Consecuentemente, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada, en los términos indicados por esta instancia.

**16.** Respecto a la partida N° P09055042, en el numeral 2 de la esquila de observación, la registradora señala que en el Título Archivado N° 09010159 del año 2000, obra el Título de Propiedad, en el cual Cofopri adjudica a título gratuito el predio inscrito en la partida arriba indicada, a la sociedad conyugal conformada por Víctor Almendras Hervias y Rosa Etelvina Rojas Minaya, en el procedimiento de saneamiento regulado por el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la Cofopri - Decreto Supremo 013-99-MTC, por lo que conforme al L Pleno llevado a cabo los días 3, 4 y 5 de agosto del 2009, no procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario.

Asimismo, la registradora fundamenta su observación en la Resolución N° 342-2016-SUNARP-TR-T, que establece lo siguiente: "Si el titular registral adquirió el bien a título gratuito en virtud de un procedimiento de saneamiento de la propiedad de posesiones informales como es el caso del D.S. 013-99-MTC o el D.S. 006-2006-Vivienda, la rectificación de la

calidad del bien solo procede en virtud a título modificatorio expedido por la entidad formalizadora, aun cuando el titular hubiera manifestado ante dicha entidad, no ser casado o, en su caso, en mérito al mandato judicial respectivo”.

Ante ello, compete a esta instancia determinar si procede la rectificación rogada en los términos propuestos.

**17.** En la partida N° P09055042 del Registro de Predios de Chimbote, consta inscrito el lote 15 de la Mz. I del Centro Poblado Vinzos, distrito de Chimbote, provincia de Santa y departamento de Ancash, con un área de 214.60 m<sup>2</sup>.

En el asiento 0002 consta inscrito el dominio de Víctor Almendras Hervias y Rosa Etelvina Rojas Minaya, de estado civil casados; en mérito al título de propiedad s/n del 28/1/2000 otorgado por Cofopri.

Revisado el título archivado N° 09A0010159 del 28/1/2000, que dio mérito a la inscripción del asiento 0002, consta en el legajo el título de propiedad expedido el 28/1/2000 por COFOPRI, donde se adjudica el lote 15 de la manzana I del Centro Poblado “Vinzos”, en el marco del artículo 13 del Decreto Legislativo N° 803, a favor de:

Almendras Hervias Víctor  
LE 32777124 Casado (a)  
Rojas Minaya Rosa Etelvina  
LE 32922852 Casado (a)

**18.** Resulta pertinente señalar que se encuentra vigente el precedente de observancia obligatoria sobre rectificación de la calidad del bien referido a títulos expedidos por Cofopri.

En el L Pleno del Tribunal Registral realizado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009 se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria publicado en el diario oficial El Peruano el 13/1/2011:

### **IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DEL BIEN**

“No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S. 013-99-MTC, ya que corresponde a Cofopri valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario.”

Este criterio se sustenta en las siguientes consideraciones:

- I. La titulación que efectúa COFOPRI se realiza sobre la base de la posesión efectiva de los lotes que es verificada *in situ*, conjuntamente con la evaluación de los títulos recabados en la etapa de verificación.

- II. La publicación de las personas aptas para ser tituladas, tiene como fin alertar a quienes se sientan perjudicados a efectos de que hagan valer su derecho mediante la impugnación.
- III. Para que se adjudique el bien en favor de uno sólo de los cónyuges, no solo se debe probar que la posesión se ha ejercido en forma exclusiva, sino que además, se deben presentar pruebas que desvirtúen la presunción de la calidad de gananciales de los bienes.
- IV. En estos casos particulares, la vigencia del matrimonio no necesariamente determina que los bienes adquiridos sean gananciales o sociales, ya que en situaciones específicas, a pesar de que el adjudicatario es casado, por imperio de esta norma particular, la titulación se efectuará sólo en favor del poseedor exclusivo.
- V. Además, debe tenerse en cuenta, que en este caso la titulación es a título gratuito, según expresamente se halla normado en el D.S. 013-99-MTC, por lo que aplicando la norma contenida en el inciso 3 del artículo 302 del Código Civil, de todas maneras, el inmueble adjudicado tendrá la calidad de propio del cónyuge que ejerce la posesión en forma exclusiva.
- VI. Este caso constituye la excepción a que se hace referencia en el numeral 311 inciso 1 del Código Civil, por lo que no le es aplicable la presunción de socialidad de los bienes adquiridos durante el matrimonio.
- VII. Es necesario que en estos supuestos COFOPRI evalúe y de ser necesario rectifique la calidad del bien mediante nuevo título modificatorio sobre la base de las verificaciones que por ley le compete realizar. Registros Públicos no tiene facultades para evaluar los supuestos de hecho que se desarrollan en la el D. S. 013-99-MTC.

El precedente antes citado ha sido precisado en el CXXXVI Pleno del Tribunal Registral realizado el 27/11/2015, adoptándose el siguiente acuerdo:

**Precisión del precedente sobre improcedencia de rectificación de calidad de bien**

“Si el titular registral adquirió el bien a título gratuito conforme a las disposiciones del D.S. 013-99-MTC, la rectificación de la calidad del bien solo procede en virtud a título modificatorio expedido por Cofopri o, en su caso, en virtud a mandato judicial respectivo, aun cuando el titular hubiera manifestado ante COFOPRI, no ser casado.”

**19.** En este caso, la adjudicación fue efectuada por COFOPRI al amparo del artículo 13 del Decreto Legislativo 803.

Precisamente el D.S.013-99-MTC es el reglamento del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

El artículo 13 del Decreto Legislativo 803 – ubicado dentro del Título II “De la reorganización administrativa y los procesos para la formalización de la

propiedad” -, vigente<sup>6</sup> a la fecha de expedición del título de propiedad (28/1/2000) señala lo siguiente:

“**Artículo 13.-** Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente Ley y por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del Artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro. Entiéndase por terrenos estatales, fiscales o municipales a aquellos cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad del Estado, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de Derecho Privado en la que la entidad estatal es la única propietaria; a las universidades nacionales y beneficencias públicas. En los casos que corresponda, los órganos decisorios adoptarán los acuerdos que sean necesarios para regularizar la titularidad asumida por COFOPRI. (...)”.

Como puede apreciarse, el predio se adjudicó dentro de un proceso de saneamiento físico legal de asentamiento humano, por lo que se trata de una adjudicación a su poseedor. La adjudicación fue a título gratuito, pues no consta en el título de propiedad que los adjudicatarios estuvieran obligados a efectuar pago alguno.

**20.** Resulta, por tanto, que COFOPRI adjudicó a título gratuito el predio a quienes aparecen como titulares del predio inscrito en la partida N° P09055042 del Registro de Predios de Chimbote.

Conforme al precedente aprobado en el Pleno L a que se ha hecho referencia, no procede en sede registral rectificar la calidad del bien pues corresponde a Cofopri valorar la calidad del bien.

Debe tenerse en cuenta que a la fecha de expedición del título de propiedad estaba vigente el artículo 16<sup>7</sup> del Decreto Legislativo 803, el cual señala que los interesados pueden impugnar los actos administrativos que Cofopri dicte durante la ejecución de las acciones de formalización, encontrándose -entre otros asuntos-:

“d) Los actos administrativos que determinen los titulares a los que COFOPRI adjudique, declare o regularice un derecho de propiedad”.

Así, la determinación del titular del derecho a la adjudicación corresponde a COFOPRI, no sólo desde la aprobación del D.S.013-99-MTC, sino desde que COFOPRI tuvo a su cargo la formalización de la propiedad informal.

Las razones que sustentan el precedente se presentan idénticas en este caso: la adjudicación fue efectuada por Cofopri a título gratuito a

---

<sup>6</sup> Artículo modificado por el Art. 4 de la Ley 27046 publicada el 5 de enero de 1999.

<sup>7</sup> Artículo modificado por el [Artículo 6 de la Ley N° 27046](#), publicada el 05-01-99.

poseedores que manifestaron ser casados. Por lo tanto, si no procede rectificar la calidad del bien de predios adjudicados por Cofopri a título gratuito conforme al reglamento del Decreto Legislativo 803 (D.S.013-99-MTC), tampoco procede la rectificación de la calidad de bien de predios adjudicados por Cofopri a título gratuito conforme al propio Decreto Legislativo 803.

**21.** En ese sentido, solo procederá la rectificación de títulos emitidos por Cofopri cuando el mismo ente formalizador sea quien expida título modificatorio o en mérito a mandato judicial.

En el presente caso, de la revisión de los documentos presentados, no se advierte ninguno de los documentos antes señalados, por lo que corresponde **confirmar el numeral 2** de la observación.

Interviene la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada por Resolución N° 152-2022-SUNARP/PT del 15/6/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** el numeral 1 y 2 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Chimbote al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

#### **Regístrese y comuníquese**

**FDO.**

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del tribunal registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Vocal del Tribunal Registral

**KARINA FIGUEROA ALMENGOR**

Vocal (e) el Tribunal Registral

p.eml