



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 3388- 2022 - SUNARP-TR

Lima, 26 de agosto de 2022

APELANTE : **FLOR DE MARIA YAMUNAQUE DE PEÑA**
TÍTULO : N° 1800794-2022 del 21/06/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 08319 del 26/07/2022.
REGISTRO : Predios de Sullana
ACTO (s) : Inscripción de carga.

SUMILLA

FALTA DE ACREDITACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO FIRME

Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de acreditarse que la resolución administrativa ha quedado firme, no se extenderá la anotación en el rubro de cargas y gravámenes en aplicación del artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Tampoco se extenderá dicha anotación si de la evaluación de la documentación presentada, la instancia registral tiene la certeza de la naturaleza firme o ejecutable del acto administrativo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación en el rubro de cargas y gravámenes, el hecho de que no se ha acreditado que la Resolución N° 103-2005-AG, inscrita en el asiento C00002 de la partida 4021152 del Registro de Predios de Sullana ha quedado firme, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Para tal efecto, se adjuntó copia de la resolución judicial N°8 suscrita digitalmente por la jueza Lila Fuentes Bustamante de la Corte Superior de Justicia de Piura.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Sullana, Juan Carlos Zapata More tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

SRA. FLOR DE MARIA YAMUNAQUE DE PEÑA

I. ACTO SOLICITADO: Inscripción de carga. Partida 04021152.

RESOLUCIÓN No. - 3388- 2022 – SUNARP-TR

II. CONSIDERACIONES DENEGATORIAS:

1. Por el presente título se solicita la anotación de una carga respecto a que no se ha acreditado que la resolución N° 103-2005-AG, por la que se revirtió el dominio a favor del Estado, inscrita en el asiento C00002, ha quedado firme, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2. En el escrito presentado para tal efecto, refiere a un proceso judicial sobre nulidad de la referida resolución, argumentando, entre otros que la solicitud de medida cautelar de no innovar fue denegada en dicho proceso por demora en la calificación de dicha solicitud; asimismo, ha indicado que el juez dentro del proceso ha determinado que *“no se ha cumplido con acreditar que la resolución antes citada haya sido notificada a la demandante...”*

3. Al respecto, cabe decir que, de conformidad con el artículo 1 del Reglamento General de los Registros, el procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa, cuya finalidad es la inscripción de un título sobre el cual se fundamenta directa e inmediatamente el acto inscribible. Asimismo, debemos considerar lo dispuesto en el precedente de observancia obligatoria publicado en el diario El Peruano el 16 de agosto de 2012: *“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”*

4. La documentación presentada mediante el título 2019-1310051, constituye un acto administrativo que debe ser calificado observando lo dispuesto por el precedente de observancia obligatoria citado. En tal sentido, tenemos que la resolución N° 103-2005-AG y anexos (cargo de notificación, oficio N° 1137-2016-MINAGRI-SG-OACID, informe N° 36-2016-MINAGRI-SG/OACID-AC, oficio N° 259-2016-MINAGRI-OGAJ, entre otros) fundamentaron directa e inmediatamente la inscripción de la reversión del dominio del predio a favor del Estado y acreditaron que en sede administrativa la Resolución 103-2005-AG había quedado firme, resultando imposible en el procedimiento registral del referido título la admisión de decisiones tomadas fuera del mismo (vía judicial), que cuestionen la condición de firmeza de la misma. Quedando expedito su derecho de acción en sede judicial.

5. Procediendo, por tanto, a la **TACHA SUSTANTIVA**, del presente título, de conformidad con el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. BASE LEGAL

Arts. 1, 7, 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Precedente de observancia obligatoria publicado en el diario El Peruano el 16 de agosto de 2012.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

RESOLUCIÓN No. - 3388- 2022 – SUNARP-TR

El apelante fundamenta su recurso de apelación, entre otros, en los siguientes términos:

-Falta de acreditación de la calidad de firme de la resolución ministerial N°0103-2005-AG.

-Se colige de la inscripción de reversión a favor del Estado, que este ha aceptado que no cuenta con documento idóneo que acredite que la mencionada resolución ha adquirido la calidad de firme y consentida, no existir constancia o resolución administrativa alguna que pueda dar cuenta de dicha condición.

-Siendo lo único que señala que al no existir recurso impugnatorio alguno respecto a la resolución citada, este ha adquirido firmeza y por ende es ejecutable.

-Y por último señala que no fue válidamente notificada con la resolución N°0103-2005-AG ya que según resolución judicial N°8 del 6 de Junio del 2019 no se cumple con acreditar que se haya sido notificado el 14 de Febrero del 2005 como sostiene la parte demandada (el estado) y por ende que surta sus respectivos efectos jurídicos por no haber sido notificado conforme a ley, no debiendo ser considerada consentida.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha 025679 que sigue en la Partida electrónica N° 04021152 del Registro de Predios de Sullana

En la presente partida se encuentra inscrito el predio rural con ubicación rural R.C.: 10068, Charanal y la Brea U.C.: 10068, en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura.

En el asiento 1-c consta inscrita la inmatriculación a favor de la Asociación de Campesinos Inmigrantes en Actividad.

En el asiento 3-d consta la cláusula de reversión que pesa sobre el predio independizado por incumplimiento de determinadas condiciones señalados en el contrato.

En el asiento C00002 de la presente partida corre inscrito la reversión de propiedad de conformidad a la resolución ministerial N°0103-2005-AG suscrita por el entonces ministro de agricultura Álvaro Quijandría Salmín.

En el asiento E00003 consta inscrita la cancelación de la cláusula de

RESOLUCIÓN No. - 3388- 2022 – SUNARP-TR

reversión inscrita en el asiento D)3 de la ficha N°025679 que continúa en la presente partida de conformidad a la resolución ministerial N°0103-2005-AG.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si la falta de acreditación de que un acto administrativo tiene la calidad de firme es un acto inscribible y de ser así cómo se acredita y en qué oportunidad debe extenderse el asiento.

VI ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso 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 (en adelante RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y 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.

Asimismo, el literal c) del artículo 32 del RGRP establece como uno de los alcances de la calificación registral, el 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.

2. Los actos que son inscribibles en el Registro de Predios, han sido descritos en el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), que dispone:

“(...) El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que

RESOLUCIÓN No. - 3388- 2022 – SUNARP-TR

recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales”.

Al respecto, el artículo 2019 del Código Civil establece lo que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

De la lectura de los citados artículos se colige que sólo los actos previstos legislativamente podrán tener acceso al registro, con lo cual se configura la tipicidad de los actos registrales.

3. Así, Pau Pedrón , señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

“(…) Existen, además, argumentos decisivos para sostener el principio de tipicidad:

- a) Si se deja abierto el Registro a personas o actos no previstos por el legislador, a la inscripción de esos actos no previstos no puede atribuírsele la eficacia propia del Registro: los terceros no sabrían si figuran o no en el Registro, y no acudirían al Registro a consultarlos
- b) Si se inscribieran actos no previstos, y necesariamente carentes de eficacia registral, se recargaría el contenido de la hoja, lo que disminuiría la claridad del Registro – y con ello se dificultaría la comprensión de la publicidad formal – y se desvirtuaría la eficacia de los actos inscribibles, al aparecer confusamente involucrados con actos no inscribibles. (…)

4. Por las características del Registro de Predios, la tipicidad debe circunscribirse a los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y excepcionalmente a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente.

RESOLUCIÓN No. - 3388- 2022 – SUNARP-TR

Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles erga omnes y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

En todos los supuestos la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al Registro la eficacia respectiva, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

5. Entonces, de la relación de actos inscribibles a que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, se desprende que en este Registro se inscribirán todos aquellos actos que importan una mutación jurídico real del predio; es decir, aquellos mediante los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales vinculados al predio registrado.

También se registran ciertos derechos obligacionales, tales como el derecho de opción o el contrato de arrendamiento; sin embargo, estos últimos solo son inscribibles porque la norma así lo contempla de manera excepcional.

6. En cuanto a la inscripción de los actos administrativos en el Registro de Predios, el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece lo siguiente:

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación, en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.

En tal sentido, queda claro que la anotación de que un acto administrativo que no está firme es un acto inscribible, el cual debe inscribirse como una anotación de carga conjuntamente con la extensión del asiento del acto

RESOLUCIÓN No. - 3388- 2022 – SUNARP-TR

administrativo. Sin embargo, en el presente caso se solicita la inscripción en forma independiente y con posterioridad.

7. La Ley 27444, Ley del procedimiento administrativo general señala que los actos administrativos pueden ser impugnados mediante los recursos de reconsideración y de apelación. Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión. El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

La norma añade que una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.

La norma no señala cual es el documento con el que se acredita la firmeza del acto administrativo. El artículo 10 del mencionado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios tampoco señala el documento que se debe presentar al Registro para acreditar la firmeza del acto pero se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

En tal sentido, queda a criterio del registrador solicitar el documento idóneo para acreditar la firmeza del acto y extender la anotación respectiva, salvo que del propio documento se pueda verificar que el acto administrativo ya no podrá ser impugnado, sea por se expidió en una única instancia o fue emitido por la última instancia administrativa, o porque se trata de un acto que no tiene carácter ejecutorio inmediato. Por tanto, la circunstancia de que un acto administrativo no ha quedado firme solo puede ser inscribible conjuntamente con dicho acto administrativo, y no en fecha posterior porque ello implicaría una nueva calificación del título, obviamente se excluye los casos de rectificación por error material. En efecto, en caso de error si es posible la rectificación cuando en el título archivado conste un documento que de manera expresa se indique que el acto está o no firme.

8. En el presente caso se solicita la anotación en el rubro de cargas y gravámenes, el hecho de que no se ha acreditado que la Resolución N° 103-2005-AG, inscrita en el asiento C00002 ha quedado firme, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El apelante refiere en su rogatoria la existencia de un proceso judicial sobre nulidad de dicha resolución, argumentando, entre otros que la solicitud de medida cautelar de no innovar solicitada por ellos, si bien fue

RESOLUCIÓN No. - 3388- 2022 – SUNARP-TR

denegada, el juez dentro del mencionado proceso ha determinado que "no se ha cumplido con acreditar que la resolución (Resolución N° 103-2005-AG) antes citada haya sido notificada a la demandante".

Al respecto, cabe señalar que la documentación presentada en el título 2019-1310051 está conformada por un acto administrativo que fue calificado en forma positiva y siendo que al no haberse extendido el asiento de falta de acreditación de acto firme, se entiende que el registrador público tuvo tal convencimiento.

En tal sentido, tenemos que la Resolución N°103-2005-AG y anexos (cargo de notificación, oficio N° 1137-2016-MINAGRI-SG-OACID, informe N° 36-2016-MINAGRI-SG/OACID-AC, oficio N° 259-2016-MINAGRI-OGAJ, entre otros) fueron evaluados por el registrador en su momento a fin de extender el asiento de reversión a favor del Estado, siendo que dichos documentos otorgaron certeza al registrador de que la Resolución 103-2005-AG ha quedado firme, máxime si en el oficio N° 726-2019-2019/GRP-490000 (que forma parte del título archivado 1310051-2019) dirigido por el gerente regional de Piura a la primera instancia se señala que la mencionada Resolución 103-2005-AG fue notificada al Presidente de la Asociación de Campesinos Inmigrantes en la Activación Agraria, habiendo señalado también que:

Que, el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, establece en su artículo 222° sobre el Acto firme, que: *"Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto."*; en este sentido, mediante Oficio N° 1137-2016-MINAGRI-SG-OACID, de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por Oficina de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria del Ministerio de Agricultura y Riego, se señaló que en el Sistema Integrado de Gestión Documentaria entre el año 2005 al 29 de noviembre de 2016, no figura un registro de ingreso de apelación y/o impugnación contra la citada resolución; y, mediante Oficio N° 259-2016-MINAGRI-OGAJ, de fecha 15 de diciembre de 2016, la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Agricultura y Riego, señala que la citada Resolución Ministerial tiene la calidad de firme.

En tal sentido, estando a lo informado por el gerente regional de Piura no corresponde extender la anotación de cargas y gravámenes por falta de acreditación de acto firme.

Respecto a la documentación presentada, esto es la copia de actuados judiciales, se advierte que su contenido y formalidad no enervan la validez del asiento, en tanto no se trata de un mandato judicial pasible de inscripción.

Por consiguiente, se confirma la tacha sustantiva formulada por la primera instancia.

RESOLUCIÓN No. - 3388- 2022 – SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

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