



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 714 -2023-SUNARP-TR Lima, 17 de febrero del 2023.

APELANTE : ANA MARÍA VICTORIA ROMERO.
TÍTULO : N° 3235857 del 27/10/2022.
RECURSO : Ingresado el 21/12/2022.
REGISTRO : Predios de Huancavelica.
ACTO : Rectificación.
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

La rectificación de un asiento debe referirse a un dato vigente y actual de la partida registral, de lo contrario se corre el riesgo de sobrecargar la partida con información irrelevante que haga difícil su comprensión. No resultando procedente la rectificación de un asiento cuando existan obstáculos en la partida registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento c-1 de la ficha N° 218 que continúa en la partida electrónica N° 40006391 del Registro de Predios de Huancavelica, a fin que se incorpore como titular registral a Rosa Romero Sullca, en su calidad de cónyuge de Melchor Victoria Arana.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Copia certificada del acta de matrimonio celebrada el 11/9/1979, expedida el 23/11/2016 por funcionaria de la Municipalidad Distrital de Pilcomayo.
- Certificación notarial de la reproducción de la Resolución Directoral N° 1402-75-DZAXIII del 25/11/1975.
- Certificación notarial de la escritura pública del 26/10/2010.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huancavelica Iván Manuel Haro Bocanegra denegó la inscripción del título formulando la siguiente tacha sustantiva:

- 1.- **Acto rogado:** Aclaración y rectificación
- 2.- **Antecedente:** Partida 40006391 del Registro de Predios.
- 3.- **Documentos presentados:**
 - 3.1.- Formato de solicitud de rectificación de inscripción

RESOLUCIÓN No. - 714 -2023-SUNARP-TR

2

- 3.2.- Copia certificada de acta de matrimonio del 23.11.2016.
- 3.3.- Copia simple (a color) de Resolución Directoral N° 1402-75-DZAXIII
- 3.4.- Copia simple de contrato de locación y conducción de fecha 20.2.1959
- 3.5.- Copia legalizada por notario del parte notarial de escritura pública N° 1331 de fecha 26.10.2010.

4.- Defectos insubsanables advertidos:

4.1.- Mediante solicitud de rectificación se solicita que en la partida 40006391 debe decir lo siguiente: **“Melchor Victoria Arana casado con Rosa Romero Sullca...”**, adjuntando para tal efecto la respectiva copia certificada de partida de matrimonio de ambos, entre otros documentos señalados en el ítem 3 de esta esquila. En otras palabras, claramente lo que se pretende es la rectificación de calidad de bien, de propio a social, respecto del predio inscrito en la precitada partida registral.

4.2.- De la revisión del título archivado 1064 del 26.4.1981, que dio mérito a la inmatriculación del predio bajo examen, se aprecia que la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural adjudicó a título gratuito el predio a favor de Melchor Victoria Arana, conforme consta expresamente en la resolución directoral N° 741-80-DR-VIII-H de fecha 30.12.1980 (considerando quinto párrafo), en mérito de la cual se otorgó el título de propiedad N° 10142-80 del 3.2.1981, los cuales son instrumentos que producen certeza sobre su contenido.

4.3.- Al respecto, debe tenerse en cuenta que en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

En este caso, la adquisición del predio se efectuó en 1981, esto es, durante la vigencia del Código Civil de 1936. Conforme al artículo 176 de dicho código, por la celebración del matrimonio se constituye entre marido y mujer una sociedad en que puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes comunes.

En el artículo 177 se enumeraban los bienes propios de cada cónyuge, entre los que se consignaban (numeral 2) a los que adquiriera durante el matrimonio a título gratuito.

Del mismo modo, en el artículo 302 del Código Civil de 1984 vigente actualmente, se enumeran los bienes propios de cada cónyuge: “Son bienes propios de cada cónyuge: 3.- Los que adquiriera durante la vigencia del régimen, a título gratuito (...)”.

4.4.- En consecuencia, se verifica que la inscripción que aparece en el asiento C.01 de la ficha 000218, que continúa en la partida 40006391 del Registro de Predios de Huancavelica -en la que figuraba como propietario únicamente Melchor Victoria Arana-, se ajusta a derecho, ya que el inmueble tenía la calidad de bien propio al haber sido adquirido a título gratuito.

Por ende, no cabría aquí proceder a rectificación de asiento o inclusión de cónyuge alguna.

4.5.- Sin perjuicio de lo expuesto, es pertinente precisar que según lo previsto en el artículo 83 del Decreto Ley 17716, las adjudicaciones a que se

RESOLUCIÓN No. - 714 -2023-SUNARP-TR

3

refería dicha norma, también podían haber sido efectuadas a título oneroso, en cuyo caso si se hubiese considerado al inmueble que nos ocupa como uno perteneciente a la sociedad de gananciales, es decir, como un bien social. Sin embargo, en vista de que en el presente caso la adjudicación fue realizada a título gratuito únicamente a favor de Melchor Victoria Arana y en estricta aplicación de las normas del Código Civil de 1936 (incluso con las normas del Código de 1984), debe seguir considerándose como propio al predio *submateria*.

4.6.- Cabe señalar que bajo idéntico criterio se ha pronunciado el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 191-2012-SUNARP-TR-A del 20/4/2012, al cual este despacho se acoge al amparo del Art. 33.a del TUO del RGRP que regula el principio de predictibilidad: "CALIDAD DE BIEN PROPIO.- De conformidad con el Código Civil (de 1936), son bienes propios de cada cónyuge, los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito. Por tanto, no cabe disponer la rectificación de calidad de bien propio a social, cuando al amparo de la Ley de Reforma Agraria - Decreto Ley 17716 - se adjudicó un predio a uno de los cónyuges a título gratuito".

4.7.- Por lo tanto, al existir obstáculos insalvables que emanen de la partida registral, esto es, que la adjudicación del predio fue realizada a título gratuito únicamente Melchor Victoria Arana, se procede a tachar sustantivamente el presente título de conformidad con lo regulado par el literal b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

4.8.- Se deja constancia que actualmente la titularidad del predio se encuentra inscrita a favor de Juan Melchor Victoria Arana (asiento C00002), mediante compraventa formalizada por escritura pública de fecha 26/10/2013, inscripción que encuentra legitimada, esto es, cierta y eficaz, conforme lo dispone el Art. 2013 del Código Civil y en el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, según los cuales "todos los asientos registrales se presumen ciertos y producen sus efectos, mientras no se rectifiquen o se declare judicial o arbitralmente su invalidez".

4.9.- También se deja constancia que del mismo modo este despacho ya se pronunció en el título anterior 2022-1882112 (igualmente tachado); asimismo, los otros documentos presentados señalados en el ítem 3 de esta esquila no enervan ni cambian el sentido de este pronunciamiento.

4.10.- Si no está de acuerdo con la presente tacha, se informa que tiene expedito su derecho de formular recurso de apelación a fin que el Tribunal Registral revise su legalidad.

5.- Cita Legal:

- Artículo 32° y 43 Lit. b) del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Resolución N° 191-2012-SUNARP-TR-A del 20/4/2012.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. - 714 -2023-SUNARP-TR

4

- Al momento de inscribir el terreno, el titular contaba con el DNI como casado, sin embargo no lo registraron como casado. Posteriormente, el mismo bien es transferido a otra persona con el DNI de casado y no firma la esposa sino la mamá de la persona supuestamente adquirente.

- La reforma agraria otorga el título por ser miembro principal de familia, pues no se entregó títulos terrenos a solteros sino por familia y el titular representaba a la familia.

- El titular contrajo matrimonio el 11/9/1979 y en su DNI se registraba como casado en 1981.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 218 que continúa en la partida electrónica N° 40006391 del Registro de Predios de Huancavelica se encuentra inscrito el predio rústico Paraíso o Pucaticlla ubicado en el lugar del mismo nombre, distrito de Acoria, provincia y departamento de Huancavelica.

En el asiento c-1 de la ficha consta inscrito el dominio a favor de Melchor Victoria Arana, en mérito a la adjudicación efectuada por la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y Ministerio de Agricultura según Resolución Directoral N° 741-80-DR-VIII-H del 30/12/1980. (Título archivado N° 1064 del 26/4/1982).

En el asiento C00002 corre registrada la compraventa otorgada en favor de Juan Melchor Victoria Lezama, mediante escritura pública del 26/10/2013 expedida por notario de Chupaca Marcial Ojeda Sánchez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿Procede la rectificación de asientos que no se encuentran vigentes?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2013 del Código Civil¹, así como el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP),

¹ **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.

consagran el principio de legitimación, señalando 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 el RGRP, se declare judicial o arbitrariamente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

En ese sentido, el artículo 3 de la Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, establece: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme”.

En este orden de ideas, cuando un acto o contrato ha tenido acogida registral, es decir, ha sido inscrito, el asiento registral que lo recoge no puede ser alterado, puesto que se encuentra investido de intangibilidad; salvo que por mandato judicial se resuelva en ese sentido, o sea rectificado conforme a la normativa vigente.

2. Conforme al artículo 2013 del Código Civil y artículo 3 de la Ley N° 26366, se puede afirmar que dichas normas sustantivas consagran una presunción de exactitud relativa, por cuanto admiten la posibilidad que los asientos registrales que gozan de legitimación puedan ser rectificadas.

La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción surge ante la discordancia entre lo que informa el Registro y la realidad extrarregistral, hecho que en la doctrina registral se conoce como inexactitud registral.

Conforme al artículo 75 del RGRP, se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando estas inexactitudes del Registro provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificarán en la forma establecida en el Reglamento General de los Registros Públicos. Si son inexactitudes distintas a las señaladas en el

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.

² 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.

párrafo anterior, se rectificarán en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

3. Asimismo, respecto a las inexactitudes del registro, el artículo 76 del RGRP dispone que los registradores rectificarán aquellas a solicitud de parte, agregando que procederán de oficio, cuando se adviertan la existencia de errores materiales. En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el registrador determine que esta no pueda realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

Por su parte, los artículos 80³ y 81⁴ del RGRP establecen que los errores que se puedan cometer en la extensión de los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

4. Por otro lado, de acuerdo con el artículo 82 del RGRP, cuando se trate de errores materiales, las rectificaciones se harán en mérito del respectivo título archivado.

En caso de errores de concepto, conforme al artículo 84 del reglamento antes citado, las rectificaciones se efectuarán:

a) 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) 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 fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

5. El artículo 85 del RGRP establece:

“Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

³ Artículo 80.- Clases de error

Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

⁴ Artículo 81.- Error material y error de concepto

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los 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.

Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral”.

Del texto de dicho artículo, se puede establecer que en los casos de inexactitudes registrales que pueden ser probadas mediante documentos de identidad o partidas del Registro de Estado Civil, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados; estos resultan ser suficientes para la rectificación de prenombrados, apellidos, estado civil de los titulares del algún derecho inscrito, etc.

6. De otro lado, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) introduce una norma especial, que distingue la rectificación de la calidad del bien de la mera rectificación del estado civil, con el siguiente tenor:

“Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos”.

El precepto legal invocado plantea lo siguiente:

- a) Uno de los cónyuges manifiesta un estado civil distinto al que le corresponde, vale decir, declara ser soltero cuando en realidad es casado.
- b) Como consecuencia de su declaración, inscribe a su favor un inmueble al que la Ley le atribuye la calidad de bien social.

La consecuencia normativa del citado precepto es la siguiente:

Si en la realidad se han verificado las premisas a) y b), procede la rectificación del asiento donde consta la adquisición, siempre que se presente el título otorgado por el cónyuge que no ha intervenido en dicho acto, insertando o adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio respectiva. La norma también regula la sola rectificación del estado civil en mérito de la partida de matrimonio correspondiente.

El primer párrafo del artículo 15 del RIRP se sustenta en el artículo 315⁵ del Código Civil, que precisa que para disponer de bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer, salvo los actos de adquisición de bienes muebles, los que pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges.

7. Conforme al artículo 86 del RGRP la rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto (artículo 87).

8. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento c-1 de la ficha N° 218 que continúa en la partida electrónica N° 40006391 del Registro de Predios de Huancavelica, a fin que se incorpore como titular registral a Rosa Romero Sullca, en su calidad de cónyuge de Melchor Victoria Arana.

El registrador formuló tacha sustantiva señalando que, conforme al análisis del antecedente registral, se aprecia que la adjudicación efectuada por la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural fue realizada a título gratuito, y considerando que la adquisición data de 1981, resulta aplicable el Código Civil de 1936, según el cual se contemplaba que son bienes propios de cada cónyuge, los adquiridos durante el matrimonio a título gratuito, con lo cual se verifica que la inscripción de dominio únicamente a favor de Melchor Victoria Arana se ajusta a derecho, dado que el inmueble tenía la calidad de bien propio al haber sido adquirido a título gratuito. Asimismo, se deja constancia que a la fecha consta inscrita la compraventa otorgada a favor de Juan Melchor Victoria Arana, que como tal se encuentra legitimada por el Registro.

Por lo tanto, corresponde a la presente instancia determinar si procede la rectificación de la calidad del bien en los términos rogados.

9. En ese contexto, el terreno rústico Paraíso o Pucaticlla ubicado en el lugar del mismo nombre, distrito de Acoria, provincia y departamento de Huancavelica, con un área de extensión de 14 ha 4,000m², se

⁵**Artículo 315.-** Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

RESOLUCIÓN No. - 714 -2023-SUNARP-TR

9

registró en la ficha N° 218 (hoy partida electrónica N° 40006391) del Registro de Predios de Huancavelica.

En el asiento c-1 de la ficha consta inscrita la inmatriculación del predio en favor de Melchor Victoria Arana, en mérito de la adjudicación otorgada por la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y Ministerio de Agricultura.

Verificado el título archivado N° 1064 del 26/4/1982, que diera mérito al acotado asiento c-1, se advierte el título de propiedad N° 10142-80 del 3/2/1981 expedido por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – Ministerio de Agricultura y Alimentación, 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 No. 741-80-DR-VIII-H de fecha 30 de diciembre de 1980 expedida por esta Dirección, se ha declarado que don Melchor Victoria Arana está comprendido (a) en la disposición legal antes citada, en relación a la (s) parcela (s) No.-- ---- del predio rústico “Paraíso ó Pucaticlla” IV ubicado en el distrito de Acoria provincia de Huancavelica departamento de Huancavelica con un área total de 14 Has. 4,000 m2, incluyendo las --- ---- y demás bienes muebles que se detallan en la Resolución Directoral antes mencionada.

(…)

POR TANTO:

Se expide el presente Título de Propiedad del predio rústico “Paraíso ó Pucaticlla IV” en favor de Melchor Victoria Arana sin obligación de pago alguno, y con mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos, quedando el beneficiario sujeto a las obligaciones que se especifican en el dorso.

En Huancayo, a los tres días del mes de febrero del año mil novecientos ochentiuno.

(…)”. (El resaltado es nuestro).

10. Asimismo, en el título archivado en mención obra la Resolución Directoral N° 741-80-DR-VIII-H del 30/12/1980 emitida por la Dirección Regional VIII – Huancayo del Ministerio de Agricultura y Alimentación, del cual se advierte lo siguiente:

“(…)

Visto:

RESOLUCIÓN No. - 714 -2023-SUNARP-TR

10

El Proyecto de Adjudicación de 14 Has. 4,000 m2 del predio rústico Paraíso o Pucaticlla IV ubicado en el distrito de Acoria, provincia de Huancavelica departamento de Huancavelica región natural de la sierra, comprendido en el ámbito del proyecto integral de asentamiento rural Huando a favor de don Melchor Victoria Arana; y

Considerando:

(...)

Que, por Resolución Directoral N° 1168-77-(...) de fecha 28 de octubre de 1,977, expedida por la ex – Dirección Zonal XIII de Ayacucho, confirmada por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, mediante Resolución Directoral N° 1867-78-DGR/AR del 21 de agosto de 1,978 **se calificó como beneficiario de la reforma agraria en el predio mencionado a Melchor Victoria Arana.**

Que, la Dirección Zonal de Huancavelica del Ministerio de Agricultura y Alimentación ha propuesto que una superficie de 14 Hás. 4,000 m2 del **predio rústico Paraíso o Pucaticlla IV debe ser adjudicada en forma de parcela individual, a favor de don Melchor Victoria Arana.**

Que, el valor de adquisición de las tierras a que se refiere el considerando anterior, asciende a un monto de S/. 100,259.99 (...)

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Ley N° 22748, la adjudicación debe efectuarse a título gratuito;

(...)

Se resuelve:

Artículo primero.- Aprobar el proyecto de adjudicación de 14 Hás., 4,000 m2 del predio rústico Paraíso o Pucaticlla IV (...)

Artículo segundo.- Adjudicar a título gratuito a favor de don Melchor Victoria Arana (...)

(...)”. (El resaltado es nuestro).

11. Como podemos apreciar, la adjudicación ha sido otorgada en el marco del Decreto Ley N° 17716. Así tenemos que mediante la Resolución Directoral N° 741-80-DR-VIII-H del 30/12/1980, se aprobó la adjudicación a título gratuito del terreno rústico Paraíso o Pucaticlla a favor de Melchor Victoria Arana y, acto seguido, la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural expidió el título de propiedad N° 10142-80 del 3/2/1981 respectivo.

Por su parte, con el título se han presentado -entre otros documentos- la copia certificada del acta de matrimonio celebrado el 11/9/1979 entre Rosa Romero Sulca y Melchor Victoria Arana, con lo cual se pretende acreditar que, en la fecha de adquisición del bien, el titular registral ya ostentaba el estado civil de casado, correspondiendo, por tanto, la calidad de bien social.

12. 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.

13. Aunado a ello, el artículo 84⁶ 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

⁶ 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.

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.**

14. 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 a la cónyuge. El predio así adquirido no puede ser considerado como bien propio del cónyuge adjudicatario, pues no está destinado a servirle o ser aprovechado por él para su beneficio exclusivo.

En tal sentido, no es posible subsumir este bien dentro de la hipótesis del inciso 3) del artículo 302 del Código Civil (inciso 2 del artículo 177 del Código Civil de 1936), toda vez que la Ley busca fundamentalmente respetar la voluntad de quien efectuó una liberalidad en cabeza exclusiva de uno solo de los cónyuges.

Así, si la adjudicación de un predio dentro del proceso de reforma agraria tenía por finalidad que este procurase el sustento adecuado al campesino y a su familia, elevando su dignidad y nivel de vida respecto de la situación de latifundio existente hasta antes de esta Ley, **resulta incuestionable el carácter de bienes conyugales que tienen los predios rurales adjudicados con fines de reforma agraria, aunque formalmente la adjudicación se haya efectuado a uno solo de los cónyuges.**

15. Estando a lo expuesto, habiéndose acreditado con el acta de matrimonio celebrado el 11/9/1979 que Melchor Victoria Arana tenía el estado civil de casado con Rosa Romero Sullca en la fecha en que la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural expidió el título de propiedad N° 10142-80 del 3/2/1981, se evidencia que existe error en el Registro pasible de rectificación, dado que en el asiento c-1 de la

ficha N° 218 se extendió la inmatriculación del predio únicamente a favor de Melchor Victoria Arana.

Sin embargo, se advierte que actualmente la propiedad del predio *submateria* se encuentra en propiedad de tercero, dado que en el asiento C00002 de la partida N° 40006391 del Registro de Predios de Huancavelica corre registrada la compraventa otorgada por Melchor Victoria Arana a favor de Juan Melchor Victoria Lezama, mediante escritura pública del 26/10/2013 expedida por notario de Chupaca Marcial Ojeda Sánchez.

16. En tal sentido, si bien es cierto existe error en el asiento c-1 de la ficha N° 218 que continúa en la partida N° 40006391 del Registro de Predios de Huancavelica, dicho asiento actualmente no se encuentra vigente, por cuanto el dominio del predio *submateria* actualmente lo ostenta Juan Melchor Victoria Lezama (tercero a título oneroso).

Al respecto, esta segunda instancia en reiteradas resoluciones ha establecido como presupuesto para la rectificación de la inexactitud registral, que se encuentre tabularmente vigente la situación jurídica que se pretende rectificar; esto es, que la rectificación de un asiento se refiera a un dato actual de la partida registral; de lo contrario se corre el riesgo de ofrecer información contradictoria e incompatible con lo inscrito o de sobrecargar la partida con información irrelevante que haga difícil o confusa su comprensión.

En ese sentido se ha pronunciado este Tribunal en las Resoluciones N° 307-2008-SUNARP-TR-T del 22/12/2008, N° 1666-2012-SUNARP-TR-L del 14/11/2012, N° 1613-2013-SUNARP-TR-L del 2/10/2013, N° 2000-2014-SUNARP-TR-L del 23/10/2014, N° 803-2015-SUNARP-TR-L del 24/4/2015, entre otras.

Cabe agregar que ello se sustenta en el principio de especialidad hoy incorporado de manera expresa en el artículo 2017-A⁷ del Código Civil, que exige, entre otros, que al extender los asientos de inscripción debe primar la claridad, pues este principio no sólo se manifiesta en la apertura de partidas registrales, sino en la forma en cómo se clasifican y publicitan los datos que el Registro recoge con la inscripción. Esto es, en establecer los actos inscribibles, los requisitos para la inscripción, la forma en la que se extienden los asientos, qué se debe consignar y qué

⁷ **Artículo 2017-A.-** Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral

RESOLUCIÓN No. - 714 -2023-SUNARP-TR

14

no en estos, entre otros aspectos que expresan cómo se debe organizar el registro para una efectiva publicidad.

Por tanto, existe obstáculo insalvable que emana de la partida registral pues el dominio del predio *submateria* lo ostenta Juan Melchor Victoria Lezama. Considérese, además, que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto en aplicación del artículo 87 del RGRP.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la registradora, pero por la causal de obstáculo insalvable que emana de la partida registral regulada en el literal b) del artículo 42 del RGRP⁸, conforme a los distintos fundamentos vertidos en el presente análisis.

17. En cuanto a los argumentos del registrador sobre la aplicación al presente caso de la Resolución N° 191-2012-SUNARP-TR-A del 20/4/2012, mediante la cual se estableció que los bienes adjudicados con fines de la reforma a título gratuito son considerados como bienes propios de cada cónyuge, cabe señalar que dicho criterio ha sido superado por reiterada y uniforme jurisprudencia emitida por esta instancia a la fecha, que se ha pronunciado en relación a dichas adjudicaciones en los términos desarrollados en el presente análisis, y que se encuentran plasmados en las Resoluciones N° 3124-2022-SUNARP-TR del 9/8/2022, N° 1772-2021-SUNARP-TR del 17/9/2021, N° 376-2019-SUNARP-TR-T del 6/6/2019, N° 253-2019-SUNARP-TR-T del 29/4/2019, N° 104-2019-SUNARP-TR-T del 15/2/2019, N° 2816-2018-SUNARP-TR-L del 23/11/2018, N° 083-2018-SUNARP-TR-T del 7/2/2018, N° 068-2018-SUNARP-TR-T del 2/2/2018, N° 569-2017-SUNARP-TR-T del 29/11/2017, N° 406-2016-SUNARP-TR-T del 15/9/2016 y N° 149-2005-SUNARP-TR-T del 22/8/2005, entre otras.

18. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida correspondiente; sin embargo, revisada la partida N° 40006391 del Registro de Predios de Huancavelica, no se advierte que se haya anotado el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, por lo que corresponde disponer que el registrador extienda dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

⁸ **Artículo 42.- Tacha sustantiva**

El registrador tachará el título presentado cuando:

(...)

b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;

(...)

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de Huancavelica al título señalado en el encabezamiento, conforme a los distintos fundamentos expuestos en la presente resolución.

2. DISPONER que se extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, conforme lo señalado en el último considerando.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

P.LA