



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 18 de noviembre 2020

APELANTE : **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ACOBAMBA**
Representada por su alcalde Rolando Vargas
Mendoza.
TÍTULO : N° 878847 del 15/7/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 20 del 05/10/2020.
REGISTRO : Predios de Huancavelica.
ACTO : Reversión.

SUMILLA :

REVERSIÓN

No procede inscribir la reversión de dominio cuando de los antecedentes registrales se verifica que el derecho fue adquirido por saneamiento de bienes bajo norma especial.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la reversión del predio urbano de 2,668.00 m² ubicado en Prolongación Avenida San Martín S/N y Avenida Candamo S/N del distrito y provincia de Acobamba y departamento de Huancavelica inscrito en la partida N° 02004371 del Registro de Predios de Huancavelica, a favor de la Municipalidad Provincial de Acobamba.

Para tales efectos, se presentó la documentación siguiente:

- Oficio N° 0293-2020-MPA/RVM-ALC del 8/7/2020 expedido por Rolando Vargas Mendoza, en su calidad de alcalde de la Municipalidad Provincial de Acobamba.



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

- Acuerdo de Concejo Municipal N°067-2020MPA suscrito por expedido por Rolando Vargas Mendoza, en su calidad de alcalde de la Municipalidad Provincial de Acobamba.
- Memoria descriptiva – diciembre 2019 suscrita por Ing. civil William Espinoza Benito.
- Plano de ubicación y localización (lámina UL-01) enero 2020, suscrito por Ing. civil William Espinoza Benito.

Forma parte del título, el Informe Técnico N° 8856-2020-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/ UREG/CAT expedido el 10/8/2020 por especialista de catastro de la zona registral N° VIII - sede Huancayo Miryam de Jesús Guillermo Laura.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huancavelica, Juan Carlos Artica Dueñas, denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

“REVERSIÓN DE PROPIEDAD (ACTO ROGADO)

1.- Antecedente:

- Partida N° 02004371 consignado por el usuario.

1.1.- Documentos Presentados:

- Oficio N° 0293-2020-MPA/RVM-ALC de fecha 08.07.2020 expedido por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Acobamba, Ing. Rolando Vargas Mendoza.

- Acuerdo de Concejo Municipal N° 067-2020/MPA de fecha 17/06/2020 expedido por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Acobamba, Ing. Rolando Vargas Mendoza.

- Memoria descriptiva y plano de ubicación y localización elaborado por el Ing. William Espinoza Benito.

2.- Defectos advertidos:

2.1.- Revisada la partida electrónica N° 02004371 consignada por el usuario en el Formulario de Solicitud de Inscripción de Título, se aprecia que esta publicita como titular registral a la persona jurídica Electrocentro Sociedad Anónima.

De la consulta del título archivado N° 258 de fecha 07/03/1995 se visualiza que tanto la anotación preventiva y la conversión en definitiva fue amparada en el mérito al D.S. N° 02-95-PCM de fecha 26/01/1995, la cual establecía un procedimiento especial de saneamiento legal de los bienes de las empresas del subsector eléctrico.

De la lectura de los documentos administrativos (Acuerdo de Concejo Municipal N° 067-2020/MPA de fecha 17/06/2020 expedido) se aprecia que en el artículo



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

segundo se aprueba "... la reversión del predio (...) a favor de la Municipalidad provincial de Acobamba".

Al respecto, no aplica la causal de reversión, por cuanto que para ello sería necesario que el contrato de transferencia de propiedad establezca las cláusulas para ello, sin embargo, no se da el supuesto para la reversión, por lo aseverado en el segundo párrafo del presente punto.

Habiendo señalado eso, conforme a los Principios Registrales VII, de Legitimación y X (Principio de Prioridad Excluyente o Impenetrabilidad) del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros, no es procedente inscribir lo solicitado. Consecuentemente, se configura la causal de TACHA SUSTANTIVA establecida en el literal d) del artículo 42° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

3.- Fundamento legal:

- Principios Registrales VII y X del Título Preliminar, art. 32° literales a), b), c) y d) y 42° literal d) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- El registrador al formular la tacha sustantiva no ha tomado en cuenta que, el D.S. N° 02-95-PCM no dispone se proceda a inscribir en los Registros Públicos el predio urbano de 2,688.00 m2 materia de rogatoria, pues la misma no es una norma que estipule estrictamente el procedimiento de "saneamiento". Por tal motivo, Electrocentro S.A. no presentó la escritura pública de donación N° 118 del 12/12/1986 en su oportunidad conforme se puede corroborar del título archivado N° 258 del 7/3/1995.
- En tal sentido, podemos señalar que la inscripción realizada omitiendo dicho documento de transferencia no puede ser considerado realmente un proceso de saneamiento objetivo, pues no se verificó la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados, conforme lo establece el literal c) del artículo 32° del Reglamento General de los registros Públicos.
- Asimismo, cabe indicar que el proceso de saneamiento es un procedimiento administrativo y una figura jurídica que se rige por las siguientes normas: T.U.O de la Ley N° 29151 y su reglamento (D.S. N° 07-2008-VIVIENDA), ley N° 26512, Ley N° 29618, D.S. N° 130-2001-EF y D.S. N° 136-2001-EF. Por lo tanto, fluye que el denominado "proceso de saneamiento" realizado por Electrocentro S.A., al amparo



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

del D.S. N° 02-95-PCM del 26/1/1995 no es estrictamente un real proceso jurídico de “saneamiento”.

- Así, los bienes inmuebles de la Municipalidad (Estado) gozan de protección jurídica sui generis, así, la constitución política establece en su artículo 73° que son inalienables e imprescriptibles, mientras que, en caso de propiedad particular si bien señala en su artículo 70° que son inviolables, el artículo 968° del Código civil señala que la propiedad se extingue por “abandono del bien durante 20 años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del estado”.
- La Municipalidad Provincial de Acobamba según el artículo 194° de la Constitución Política del Perú es un órgano de Gobierno Local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en concordancia con los artículos I y II del título preliminar de la Ley N° 27972. Así, los bienes inmuebles de su propiedad se encuentran bajo dominio de la constitución, la ley orgánica y las leyes que amparan a los bienes estatales.
- En tal sentido, al amparo del artículo 55° de la Ley N° 27922, expresa que por excepción pueden ser transferidos (donados) con las condiciones señaladas en el artículo 89° de la Ley N° 23853 y artículo 64°. Las condiciones establecidas sine quanun, para una transferencia de un bien inmueble Municipal son básicamente tres: ser aprobado por el Consejo Municipal, exista un plazo de transferencia y un fin social específico. En el caso de la transferencia submateria (artículo 86-Ley 23853) la realización de obras o servicio de interés o necesidad social. Por lo tanto, sin aquellos requisitos el Registro no puede inscribir una transferencia o donación de una propiedad municipal, lo contrario implicaría un acto fraudulento o errado y por lo mismo arbitrario.
- En el caso concreto, la transferencia del predio submateria de propiedad de la Municipalidad Provincial de Acobamba se llevó mediante escritura pública N° 118 del 12/12/1986 otorgada por notario Oscar Saéñz Ochoa, donde comparecieron en representación de la municipalidad el entonces alcalde Ciro Álvarez Moya y don Teodosio Antezana Sueldo en representación de Electrocentro S.A. de Acobamba. En la referida escritura se expresó que el fin de la donación era el uso de la casa de máquinas del equipo térmico de Electrocentro S.A., situación que es corroborada por el Sr. Teodosio Antezana Sueldo en su declaración jurada (expediente N° 7852).
- Por otro lado, en el informe técnico de inspección ocular documentación recabada que obra en el proceso de reversión municipal (expediente N° 7852) se expresa en el numeral 18 que el predio se encuentra en estado de total abandono, incumpliendo así con los fines expresados en la Ley N° 23853. Significa entonces que,



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

Electrocentro S.A ha abandonado el inmueble transferido. Dicho estado de abandono del inmueble ha sido verificado y certificado por los notarios públicos Julio Ruiz Estrada y Toribio Castro Cornejo mediante acta de constatación física del 30/1/2014 y 16/1/2020, respectivamente.

- En tal sentido, el abandono del inmueble durante aproximadamente 30 años es una situación innegable, al grado de haber sido convertida en un foco infeccioso para la salud de la población de Acobamba. Por lo tanto, se encuentra demostrado que, se ha incumplido con el fin establecido en el contrato de transferencia por lo que es de aplicación el artículo 89 de la Ley 23853, el mismo que indica con claridad que el incumplimiento parcial o total de la finalidad de la donación es motivo suficiente para la reversión del inmueble.
- Por todo lo expuesto, no existe razón ni argumento alguno para invalidar el proceso de reversión aprobada mediante el Acuerdo de Consejo Municipal N° 67-2020/MPA del 17/6/2020 llevada a cabo por la Municipalidad Provincial de Acobamba. El proceso de reversión indicado, además de ser un acto jurídico legítimo y ceñido a ley, tiene un contenido y una proyección social a favor del pueblo de Acobamba. Asimismo, en el supuesto negado de no existir la cláusula de plazo y finalidad (cláusulas de reversión), el error o vicio iuris (por ignorancia o descuido) la ley señala que los contratos de transferencia sin consagración de plazo y finalidad, son de todo derecho, con un plazo de dos años. Y, en cuanto a la finalidad, toda propiedad transferida es para fines sociales o proyectos de desarrollo social. Así, el contrato de transferencia del predio urbano materia, olvidó de consignar el plazo, por consiguiente, por ley es de dos años el plazo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 000521-080101 que continúa en la partida N° 02004371 del Registro de Predios de Huancavelica.

En la citada partida obra la anotación preventiva de la primera inscripción de dominio del inmueble ubicado en Prolongación Avenida San Martín S/N y Avenida Candamo S/N del distrito y provincia de Acobamba y departamento de Huancavelica, a favor de Electrocentro S.A., de conformidad con el D.S. 02-95-PCM. (Título archivado N° 258 del 7/3/1995).



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

En el asiento 2-c) se inscribió la anotación definitiva del inmueble submateria en favor de a favor de Electrocentro S.A., de conformidad con el D.S. 02-95-PCM, al haber transcurrido los 30 días establecidos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Karina Rosario Guevara Porlles.

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

- Si procede inscribir la reversión de dominio cuando de los antecedentes registrales se verifica que el derecho fue adquirido por saneamiento de bienes bajo norma especial.

VI. ANÁLISIS

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

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (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. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, el siguiente aspecto:



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

- “a) **Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción**, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...);
- c) Verificar la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...).”

2. La Ley N° 29151¹ – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (vigente a la fecha de emisión de las resoluciones municipales que forman parte del presente título) así como su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA regulan el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo éste el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan integral y coherentemente los bienes estatales en sus niveles de gobierno nacional, regional o local, cuyo ente rector es la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.

Conforme al artículo 3 de la Ley N° 29151, para los efectos de esta ley, los bienes estatales comprenden los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tiene como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan.

3. En el numeral 2.2 del artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 29151, entre otros, constan las definiciones de los bienes de dominio público y los bienes de dominio privado del Estado, señalando:

- a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional,

¹ Modificado por Decreto Legislativo N° 1358, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 21/7/2018, y cuyo T.U.O. fue aprobado por D.S. N° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el mencionado diario el 10/7/2019.



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

- b) Bienes de dominio privado del Estado: Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

Por su parte, según el artículo 12 del Reglamento de la Ley N° 29151, los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, así como por la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo registrar y/o actualizar la información de los referidos bienes en el SINABIP.

4. Entonces, de acuerdo a lo señalado, los bienes de dominio público son aquellos bienes que están destinados al uso público o están afectados por algún servicio público, es en razón de este carácter público que la ley prescribe que son inalienables e imprescriptibles, ya que por su propia naturaleza son bienes que están destinados al servicio de la comunidad, siendo que los bienes de dominio privado son aquellos que no están afectos a tales servicios.

Asimismo, los gobiernos locales realizan actos respecto de bienes que se encuentran bajo su propiedad (bienes de dominio privado) así como también respecto de bienes que se encuentran bajo su administración (bienes de dominio público).

5. Con relación a la donación de bienes municipales, la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 64.- DONACIÓN DE BIENES MUNICIPALES

Las municipalidades, por excepción, pueden donar, o permutar, bienes de su propiedad a los Poderes del Estado o a otros organismos del Sector Público.

Las donaciones de bienes a favor de una municipalidad están exoneradas de todo impuesto, conforme a la ley de la materia, así como del pago de los derechos registrales y derechos arancelarios cuando los bienes provienen del extranjero.

ARTÍCULO 66.- APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

La donación, cesión o concesión de bienes de las municipalidades se aprueba con el voto conforme de los dos tercios del número legal de regidores que integran el concejo municipal.

ARTÍCULO 67.- APROBACIÓN POR CONSULTA POPULAR

Cuando se trate de donaciones de inmuebles cuyo valor sea superior al 20% (veinte por ciento) del patrimonio inmobiliario municipal, se requiere de aprobación por consulta popular.

ARTÍCULO 68.- DESTINO DE LOS BIENES DONADOS

El acuerdo municipal de donación, cesión o concesión debe fijar de manera inequívoca el destino que tendrá el bien donado y su modalidad.

El incumplimiento parcial o total de la finalidad que motivó la donación, cesión o concesión, ocasiona la reversión del bien inmueble a la municipalidad, la cual incorpora a su patrimonio las mejoras, a título gratuito”.

Como puede apreciarse, la citada ley establece que las municipalidades, por excepción, pueden donar bienes de su propiedad a favor de los poderes del Estado o a otros organismos del sector público. La donación se aprueba con el voto conforme de los dos tercios del número legal de regidores que integran el concejo municipal, requiriéndose de consulta popular cuando se trate de donación de bienes inmuebles que superan el 20% del patrimonio inmobiliario de la municipalidad. Finalmente, se indica que **el acuerdo municipal que aprueba la donación debe fijar el destino que tendrá el bien donado y su modalidad, siendo que el incumplimiento de la finalidad que motivó la donación ocasiona la reversión del inmueble donado.**

6. Respecto a la reversión de dominio, el D.S. 007-2008-VIVIENDA, señala:

Artículo 69.- En caso el adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destine a la finalidad para la que le fue transferido dentro del plazo establecido, revertirá el dominio del bien al Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión. Excepcionalmente, en las transferencias onerosas y siempre que la resolución o contrato de transferencia así lo precise, procederá la reversión de dominio al Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión. De no haberse establecido plazo para el cumplimiento de la finalidad, éste será de dos (02) años. La resolución respectiva será emitida por el Gobierno Regional o la SBN, de acuerdo a sus competencias.



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

Artículo 70.- La SBN o el Gobierno Regional, según sea el caso, una vez verificado los supuestos contenidos en el artículo anterior, procederán a notificar a la entidad a efectos que en el plazo de quince (15) días calendario presente sus descargos. En caso los descargos no sean suficientes o se presenten fuera de plazo, el bien revertirá a la SBN o al Gobierno Regional, según sus competencias.

Artículo 71.- La Resolución aprobatoria de la Reversión constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.
(El resaltado es nuestro).

7. Con el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la reversión del predio urbano de 2,668.00 m² ubicado en Prolongación Avenida San Martín S/N y Avenida Candamo S/N del distrito y provincia de Acobamba y departamento de Huancavelica inscrito en la partida N° 02004371 del Registro de Predios de Huancavelica, a favor de la Municipalidad Provincial de Acobamba.

El registrador deniega la inscripción señalando que, revisados los antecedentes registrales se advierte que la titularidad del predio fue amparada en mérito al D.S. N° 05-95-PCM. En tal sentido, no aplica la causal de reversión pues para ello sería necesario que el contrato de transferencia de propiedad establezca las cláusulas respectivas, lo cual no se da en el presente caso.

Por su parte, el recurrente indica que en el proceso administrativo de reversión se encuentra regulado en Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 27972²), Ley N° 29151-Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y otros relacionados. Por lo tanto, el Acuerdo de Consejo Municipal N° 067-2020/MPA es título suficiente para la inscripción el acto rogado de conformidad con el artículo 71° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA.

En tal sentido, corresponde a la presente instancia determinar si en el presente caso corresponde inscribir el acto de reversión solicitado.

8. En lo referente a la calificación de actos administrativos, cabe señalar que en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión extraordinaria presencial los días 2 y 3 de agosto de 2012, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria³:

² Antes Ley N° 23853.

³ Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 16/8/2012.



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

“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”. (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, si bien es cierto que el registrador no podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración al emitir el acto administrativo correspondiente, también lo es que sí debe verificar la adecuación con los antecedentes registrales.

9. Bajo esa premisa, de la revisión de la partida electrónica N° 02004371 del Registro de Predios de Huancavelica verificamos que en dicha partida obra la anotación preventiva y definitiva de la primera inscripción de dominio del predio urbano de 2,668.00 m² ubicado en Prolongación Avenida San Martín S/N y Avenida Candamo S/N del distrito y provincia de Acobamba y departamento de Huancavelica, a favor de ELECTROCENTRO S.A., de conformidad con el D.S. 02-95-PCM.

Al respecto, cabe señalar que mediante Decreto Supremo N° 02-95-PCM⁴ se autorizó a las empresas del Estado correspondientes al subsector eléctrico incluidas dentro del proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674 para que procedan con el saneamiento legal de la titulación de los bienes inmuebles de su propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el referido Decreto Supremo.

10. El artículo 2 de la referida norma establece que la Oficina Registral de Lima y Callao, las Oficinas Registrales Regionales y el Registro Predial procederán a inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble de todas sus dependencias a nivel nacional, los actos referidos a los bienes inmuebles de las empresas mencionadas en el citado Decreto Supremo y cuya inscripción se requiera para el saneamiento legal de los mismos, comprendiéndose – entre otros – los siguientes:

- Inscripciones de dominio.
- Declaratorias o constataciones de fábrica.
- Ampliaciones o modificaciones de fábrica.
- Ampliación o aclaración de la descripción de fábrica.

⁴ Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 27/1/1995.



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

- Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas.
- Independizaciones.
- Acumulaciones.
- Jurisdicción.
- Numeración.
- Cancelación de inscripciones o anotaciones relativas a derechos personales o reales incluyendo los de garantía que conforme a Ley se encuentran extinguidos.
- Cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras restricciones al uso de la propiedad que se encuentren inscritas y que afecten el libre uso y disponibilidad del bien.

11. Para la inscripción del referido saneamiento legal, el artículo 3 del Decreto Supremo N° 02-95-PCM señala que el documento exigible para llevar a cabo las inscripciones a que hace mención el artículo 2 será sólo una solicitud simple que tendrá el valor de declaración jurada, conteniendo los datos relacionados al acto que se pretende registrar y mediante la cual la empresa respectiva declare que respecto a los actos que pretende registrar, no existe procedimiento judicial alguno cuya resolución pueda tener incidencia respecto a la inscripción solicitada.

El artículo 4 de la referida norma añade que en los casos que los inmuebles que se pretenden inscribir no cuenten con una primera inscripción de dominio o si se trata de actos referidos al área, linderos, medidas perimétricas del terreno o a la descripción de la fábrica en él levantada, la empresa solicitante deberá presentar a los Registros Públicos, además del documento mencionado en el artículo 3, una memoria descriptiva elaborada por un profesional colegiado, en la que se indique el área, linderos, medidas perimétricas y demás descripciones técnicas que deban inscribirse.

12. Asimismo, las inscripciones a que se refiere el artículo 2 del Decreto Supremo N° 02-95-PCM serán efectuadas de manera preventiva, con una vigencia improrrogable de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de publicación del aviso a que hace referencia el artículo 8 en el diario oficial El Peruano y en dos diarios de circulación nacional (artículo 6).

A solicitud de la empresa respectiva, las inscripciones a que hace referencia el artículo 2, se convertirán en definitivas una vez que haya transcurrido el plazo de 30 días calendario sin que haya mediado oposición judicial de tercera persona (artículo 7).



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

Con el objeto que terceros tomen conocimiento de los inmuebles que serán materia de saneamiento legal, el artículo 8 del Decreto Supremo N° 02-95-PCM establece que la empresa eléctrica incluida dentro del proceso de promoción de la inversión privada deberá publicar en el diario oficial y en dos diarios de circulación nacional, la relación de dichos bienes inmuebles.

13. Conforme a lo expuesto, la inscripción del predio urbano de 2,668.00 m² ubicado en Prolongación Avenida San Martín S/N y Avenida Candamo S/N del distrito y provincia de Acobamba y departamento de Huancavelica fue efectuada en virtud de un procedimiento especial de saneamiento legal de la titulación de los bienes inmuebles que pertenecían a las empresas del Estado correspondientes al subsector eléctrico y cuya regulación se encuentra establecida en el referido Decreto Supremo N° 02-95-PCM.

En tal sentido, podemos advertir que estamos ante normas que facilitan las inscripciones a favor de estas empresas (del subsector eléctrico), conforme a las que basta con presentar una solicitud y planos para extender la anotación preventiva y que, se convertirán en definitivas una vez que haya transcurrido el plazo de 30 días calendario sin que haya mediado oposición judicial de tercera persona.

14. Sobre la reversión esta puede tener origen contractual o legal, será contractual si se pacta en el contrato y opera ante incumplimiento de las obligaciones; de otro lado, tendrá fuente legal si proviene de la propia ley que autoriza la transferencia.

Así también, la norma municipal alude que la reversión opera en las transferencias y adjudicaciones que realizó la entidad estatal donde se haya consignado la finalidad o la cláusula de reversión, lo mismo ocurre en las normas para bienes estatales invocadas por el administrado que también precisan como acto causal las adjudicaciones o transferencias realizadas.

El caso venido en grado no se subsume en ninguno de los supuestos, toda vez que el predio se adquirió mediante procedimiento especial de saneamiento de bienes y no mediante reglas de derecho común o contrato administrativo, donde se haya estipulado la cláusula de reversión o la finalidad de la transferencia; asimismo, tampoco se aprecia que tenga una causa legal, pues el Decreto Supremo N° 02-95-PCM, dispositivo que ampara el procedimiento, no señala causales o supuestos de reversión.



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

15. El caso particular de adquisición por saneamiento bajo las reglas del D.S. N° 02-95-PCM, si bien tiene un contrato fuente - transferencia por donación- la forma de adquirir e inscribir el derecho no se funda en ella, sino en el procedimiento administrativo compuesto por dos etapas conducido por la entidad con una clara etapa de conocimiento a terceros para que puedan ejercer su derecho de oposición.

En razón a ello, en el título archivado N° 258 del 7/3/1995 que diera mérito a la extensión del dominio del predio *submateria*, no se adjuntó el documento que acreditará la transferencia de propiedad a Electrocentro S.A., en este caso la escritura pública de donación del 10/12/1986⁵, pues conforme lo expuesto no era necesaria su presentación y aun cuando formara parte del archivo registral no se encontraba dentro del margen de calificación registral.

Por tanto, el título que ampara el derecho de propiedad que hoy se pretende revertir no se justifica en una transferencia o adjudicación, por lo que no resulta amparable el ejercicio del derecho de reversión; y, en ese sentido, se desestima el argumento del apelante al invocar la escritura pública de donación del 10/12/1986 al señalar que se no cumplió la finalidad.

16. De otro lado, el recurrente señala que la inscripción del dominio ha sido realizada omitiendo dicho documento de transferencia y por tanto no puede ser considerado realmente un proceso de saneamiento objetivo, pues no se verificó la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados, conforme lo establece el literal c) del artículo 32° del Reglamento General de los registros Públicos.

Al respecto, es menester reiterar que para la inscripción del dominio en mérito del procedimiento de saneamiento no era requisito acreditar el dominio, tampoco presentar el instrumento público donde consta la transferencia pues se ampara en una norma especial y la evaluación se realizó bajo sus alcances y no, dentro del marco general regulado por la Ley 27972; y, puesto que el procedimiento de saneamiento es un acto administrativo cuya inscripción se encuentra legitimada en virtud del principio recogido en el artículo 2013 del Código Civil, no procede cuestionamiento a la inscripción por esta vía.

⁵ Conforme consta en la memoria descriptiva adjuntada en el título archivado N° 258 del 7/3/1995.



RESOLUCIÓN No. - 2115 -2020-SUNARP-TR-L

Asimismo, se reitera que en el Decreto Supremo N° 02-95-PCM no se encuentra regulado proceso de reversión alguno.

Por todo lo expuesto, podemos determinar que no procede revertir la titularidad del predio que ostenta la empresa Electrocentro S.A., por lo que **corresponde confirmar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

FDO
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Resoluciones 2020/878847-2020/P.Dp