



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 217-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 31 ENE. 2017

APELANTE : JOEL YAPU TELLO
TITULO : N° 2089878 del 15/11/2016.
RECURSO : Escrito presentado el 4/01/2017.
REGISTRO : Predios de Huacho.
ACTO (S) : Caducidad de carga.
SUMILLA :

CANCELACIÓN DE ASIENTO POR CADUCIDAD.

"Vencido el plazo de las condiciones impuestas en el contrato de otorgamiento de terrenos eriazos (en virtud al D.S. 019-84-AG) sin que se haya inscrito resolución de reversión alguna las condiciones se entienden cumplidas y por tanto corresponde la cancelación del asiento en donde consta la carga".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita el levantamiento de la carga inscrita en el asiento 00003 de la partida registral N° P01044840 del Registro de Predios de Huacho.

A tal efecto, se presenta declaración jurada suscrita por María Yessica Yaru Tello con firma certificada ante el notario de Huacho, Carlos Reyes Ugarte, el 10/11/2016.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

EL Registrador Público del Registro de Predios de Huacho, Ricardo Teodoro Conde Obregón, formuló observación en los términos siguientes:

"Se tacha el presente título de conformidad con el art. 42 lit. a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

CANCELACIÓN DE CARGA:

De la declaración jurada presentada se desprende que se solicita la cancelación de la carga registrada en el asiento 0003 de la partida P01044840.

Sin embargo, debemos señalar que de la revisión del título archivado N° 2010-6041 de fecha 24/9/2010, que da mérito a la inscripción del referido asiento, se advierte que esta se constituye a favor de Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, que siendo así, no procede la inscripción de cancelación por no ser de aplicación la caducidad regulada en la Ley 26639, que para su cancelación se deberá presentar la Resolución pertinente expedida por la autoridad administrativa correspondiente que cancela la carga. Este mismo criterio se considera y más en extenso en la Resolución N° 440-2013-SUNARP-TR-L del 15/3/2013 disponiendo la tacha sustantiva.



RESOLUCIÓN N° 217-2017-SUNARP-TR-L

BASE LEGAL-. Art. 2011 Código Civil, 42 lit. a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Resolución N° 440-2013-SUNARP-TR-L del 15/3/2013."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:



Conforme se puede advertir en el último asiento de la partida, por medio del contrato de compraventa, María Jessica Yapu Tello, adquirió la propiedad conforme al título N° 1701721, el cual se inscribió el 9/11/2016, habiéndose levantando de manera parcial las condiciones del contrato de otorgamiento de tierras del titular primigenio, puesto que conforme señala el precitado contrato, en la cláusula 2) se señalaba lo siguiente: "no transferir a terceros las tierras otorgadas sin autorización de la dirección general".

- Por tanto, habiéndose inscrito la transferencia, el Registrador tácitamente está levantando en parte la carga, puesto que si la consideramos como un conjunto de disposiciones que no deberán ejecutarse, el incumplimiento de alguna acarrea que las demás también puedan ser analizadas y levantadas.
- Siendo cláusulas contractuales resolutorias, su naturaleza es más obligacional que real, por tanto no afectaría el derecho de propiedad pero no hay esa diferenciación ya que perturba el derecho de propiedad para que su titular pueda maximizar su utilidad económica.
- La Ley N° 26639 ha autorizado que en competencia registral -a instancia de parte- se cancelen las cargas, gravámenes y limitaciones al derecho de propiedad que tenga como origen un plazo indeterminado, en este caso, los 10 años. Siendo así, habiéndose dictado este precepto jurídico, el mismo que rige ultractivamente es eficaz y constitucional. La entidad pública bajo responsabilidad, debe cumplir con esta disposición legal, sin tener que evadir con seudas argumentaciones, remitiéndose al Ministerio de Agricultura.
- Es menester poner en conocimiento que habiéndose adjuntado resoluciones vinculadas al levantamiento de la presente carga, se hizo caso omiso por parte del Registrador, declarando la tacha sin efectuar las observaciones sobre dichos puntos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio rural El Paraíso y El Solitario ubicado en la U.C. 15042 del proyecto de Irrigación Paraíso del distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima se encuentra inscrito en la partida N° P01044840 del Registro de Predios de Lima, siendo sus titulares primigenios María Nestares Márquez de Sánchez (casada) y Lauro Paulino Sánchez Yactayo (casado).

En el asiento 000003 consta inscrita la carga a favor del Estado-Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural que establecen las



RESOLUCIÓN N° 217-2017-SUNARP-TR-L

cláusulas cuarta y quinta del contrato de otorgamiento de terrenos eriazos N° 269-86-DGRA-AR del 7/7/1988 lo que amerita la presente inscripción.

En el asiento 00004 consta inscrita la transferencia por sucesión intestada a favor de María Esperanza Nestares Márquez vda. de Sánchez, al haber sido declarado heredera de Lauro Paulino Sánchez Yactayo. (Título archivado N° 6041 del 24/9/2010)

En el asiento 00005 consta inscrita la compraventa a favor de María Yessica Yapu Tello al haber adquirido el dominio del predio de María Esperanza Nestares Márquez vda. de Sánchez.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- Si vencido el plazo de las condiciones impuestas en el contrato de otorgamiento de terrenos eriazos (en virtud al D.S. 019-84-AG) sin que se haya inscrito resolución de reversión alguna las o corresponde la cancelación del asiento en donde consta la carga.

VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título se solicita, el levantamiento de la carga inscrita en el asiento 00003 de la partida registral N° P01044840 del Registro de Predios de Huacho.

Al respecto es conveniente precisar que la rogatoria formulada por el apelante es contradictoria, puesto que por un lado en la declaración jurada de levantamiento de carga señala que sustenta su solicitud en lo dispuesto en la Resolución N° 318-2015-SUNARP-TR-A del 12/6/2015; en dicha resolución, se dispone en un caso similar al título apelado que la cancelación del asiento por caducidad procede cuando se ha vencido el plazo de las condiciones impuestas en el contrato de otorgamiento de terrenos eriazos sin que se haya inscrito la resolución de reversión, señalando de manera expresa en la resolución citada que la cancelación no está sustentada en lo señalado en la Ley N° 26639 y por otro lado en el recurso de apelación, se invoca la caducidad de la carga inscrita al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 26639.

Ahora bien, en tanto la rogatoria formulada es contradictoria esta instancia considera que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, debe entenderse por tanto que la cancelación del asiento solicitada se sustenta en que se ha vencido el plazo de las condiciones impuestas en el contrato de otorgamiento de terrenos eriazos sin que se haya inscrito la resolución de reversión.

Respecto al tema en controversia este Tribunal ya ha establecido un criterio en las Resoluciones N° 270-2008-SUNARP-TR-A, N° 214-2011-SUNARP-



RESOLUCIÓN N° 217-2017-SUNARP-TR-L

TR-L y N° 318-2015-SUNARP-TR-A; por lo que en aplicación del artículo 33 b.2 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en el caso submateria se estará a lo establecido en las citadas resoluciones.

2. Mediante el contrato de otorgamiento de terrenos eriazos N° 269-88-DGRA-AR de fecha 7/7/1998, que celebran de una parte como otorgante la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural de Ministerio de Agricultura y como adquirente la Sra. María Nestares Márquez, contrato celebrado dentro del marco legal del Decreto Supremo N° 019-84-AG se pacto en la cláusula cuarta y quinta del referido contrato las siguientes condiciones:



“CUARTO: ‘EL (LA) ADJUDICATARIO (A)’ declara conocer las siguientes condiciones esenciales y se compromete a cumplirlas: 1) Dedicar los terrenos a los fines para los cuales se le concede; 2) No transferir a terceros las tierras otorgadas sin la autorización respectiva de “LA DIRECCIÓN GENERAL”, 3) No utilizar con fines urbanos las tierras materia del presente otorgamiento antes de transcurridos veinte (20) años de extendido el presente documento; 4) Cumplir con la ejecución del Proyecto de irrigación.

QUINTO: El incumplimiento de alguna de las condiciones estipuladas en la cláusula precedente, ocasionará la reversión de las tierras al patrimonio de ‘LA DIRECCIÓN GENERAL’ caducando en consecuencia el derecho de propiedad sobre las mismas, en aplicación del Decreto Supremo N° 019-84-AG.”

3. Las “condiciones esenciales” establecidas en el indicado contrato constituyen una *cláusula resolutoria*, entendida como el convenio por el cual los contratantes acuerdan que el contrato se resuelve o deja de surtir efectos si una de las partes incumple o no ejecuta una prestación a su cargo. Ello se desprende de la cláusula quinta del contrato.

4. Pasemos entonces a ver como reguló el citado D.S. 019-84-AG (Reglamento de Otorgamiento de Tierras eriazas y de aguas para Irrigaciones Proyectos Privados de Desarrollo Integral y otros usos agrarios) los efectos de esta cláusula inserta en el contrato privado de otorgamiento de terrenos eriazos N°125-89, indica el citado decreto Supremo:

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

(...)

Artículo 9.- Las tierras eriazas otorgadas para fines de irrigación, Proyectos Privados de Desarrollo de otros usos agrarios no podrán ser utilizados con fines urbanos de transcurridos veinte (20) años de extendido el contrato respectivo. El incumplimiento de esta disposición, ocasionara la reversión de las tierras al patrimonio de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural. Las dependencias estatales y/o municipalidades, bajo responsabilidad denegarán de plano cualquier solicitud relacionada con la habilitación urbana de tierras otorgadas con fines agropecuarios.”

(...)

CAPITULO SEGUNDO DE LA CONCESION DE TIERRAS ERIAZAS CON FINES DE IRRIGACION

(...)

Artículo 29.- El derecho de propiedad sobre las tierras caduca si el concesionario no ejecuta las obras de irrigación y/o drenaje del plazo establecido en la Resolución Directoral, a que se refiere el Artículo 27 del

RESOLUCIÓN N° 217 -2017-SUNARP-TR-L

presente Reglamento o las ejecuta sin observar las especificaciones técnicas aprobadas.

Artículo 30.- Para los efectos del párrafo anterior la constatación de las obras será efectuada bajo responsabilidad por la dirección de la Región Agraria respectiva; y tratándose de irrigaciones que abarcan una extensión superior de 200 Has, por la Dirección General de Aguas, Suelos e Irrigaciones.

(...)"

"CAPITULO CUARTO DEL OTORGAMIENTO DE TIERRAS ERIAZAS PARA OTROS USOS AGRARIOS

(...)

Artículo 42.- El derecho de propiedad sobre las tierras caduca si el adquirente no ejecuta el proyecto propuesto dentro del plazo establecido en el artículo anterior o la transferir a terceros sin autorización de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

Para los efectos de lo anterior, la Dirección de la Región Agraria respectiva, bajo responsabilidad efectuara las constataciones del caso.

(...)"

CAPITULO QUINTO DEL OTORGAMIENTO DE TIERRAS ERIAZAS PARA PROYECOS PRIVADOS DE DESARROLLO INTEGRAL.

(...)"

Artículo 51.- El derecho de propiedad sobre las tierras caduca si el titular no ejecuta las obras autorizadas dentro del plazo establecido en la resolución Ministerial respectiva o procede de fraccionar o parcelar las tierras otorgadas o trasfiere la propiedad total o parcial de las mismas sin autorización de la Dirección general de Reforma Agraria y Asentamiento Rural"

(...)

"CAPITULO SEPTIMO DE LAS CADUCACIONES, DESISTIMIENTO Y RESCISIONES

Artículo 58.- El incumplimiento por el peticionario de las obligaciones que le imponen los artículos 18, 25 incisos b y d 26 y 27 del presente reglamento, producirá la caducidad de su otorgamiento, la que será declara por resolución de la Dirección Regional Agraria correspondiente, salvo los casos en que el incumplimiento obedezca a causas de fuerza mayor, las que deberán acreditarse.

La caducidad para el caso de proyectos privados de desarrollo integral será declarada mediante Resolución de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

(...)

Artículo 60.- Será causal de rescisión el incumplimiento de las clausulas previstas en el contrato extendido a favor del titular del otorgamiento o de las condiciones establecidas en el mismo" (subrayado nuestro)

Como se verifica de lo transcrito del Decreto Supremo citado se regularon 3 causas de adquisición de tierras; estas son: la concesión de tierras eriazas con fines de irrigación, la venta de tierras eriazas para otros usos agrarios y el otorgamiento de tierras eriazas para proyectos privados de desarrollo integral.

Si bien para cada una de estas causas de adquisición se estableció un procedimiento distinto de otorgamiento de tierras eriazas debido a las particularidades de cada caso, la regulación sobre los efectos del incumplimiento de los respectivos contratos o condiciones legales de otorgamiento resulta ser la misma.

5. La norma en análisis establece que será causal de rescisión el incumplimiento de las clausulas previstas en el contrato o de las

RESOLUCIÓN N° 217-2017-SUNARP-TR-L



condiciones establecidas en el mismo, otorgando facultades a la misma entidad otorgante (aunque a través de sus distintas dependencias) para realizar las constataciones respectivas a fin de determinar si existió o no incumplimiento y eventualmente expedir la resolución administrativa que así lo declare, por lo que, en la medida que exista una connotación probatoria que lleven inclusive a admitir justificaciones sustentadas en motivos de fuerza mayor (véase el artículo 58 del Decreto Supremo antes transcrito), no de la respectiva clausula prohibitiva, por lo cual, tampoco corresponde exigir su acreditación en tanto que solo la dependencia estatal legalmente competente cuenta con las facultades de verificación y posterior acción de rescisión, ante los incumplimiento que constate solicitando eventualmente al Registro Público la respectiva inscripción a fin de hacer oponible a terceros la reversión de la propiedad a su favor.

6. Al respecto cabe citar el duodécimo considerando de la Resolución 270-2008- SUNARP – TR-A del Tribunal Registral en la que indica:

“12. Ahora bien, el cuestionamiento que puede formularse a esta tesis residiría en que si el ejercicio del derecho de reversión no requiere de la inscripción para su validez, el Registro no puede presumir a priori que El Estado no ejerció dicho derecho por el solo hecho de que el plazo ha vencido sin que se haya hecho constar en el Registro la resolución por reversión.

Frente a ello debe señalarse que los efectos de la oponibilidad y fe pública registral suponen para los adquirientes de derechos inscritos una cierta carga de diligencia pues solo si los correspondientes títulos acceden al registro podrán generarse los citados efectos. Por ello, si el Estado hizo uno de su derecho de reversión de hacer constar oportunamente esa circunstancia en la partida del inmueble. De lo contrario, habrá de considerar que dicho derecho nunca fue ejercido, toda vez que la presunción de exactitud y validez a que se refiere el artículo 2013° del Código Civil, también es una de integridad; ha de presumirse que los únicos derechos que recaen o afectan el predio son los que aparecen en la partida y en consecuencia si la reversión no fue inscrita, ha de asumirse que dicho acto no fue ejercido, sin perjuicio de lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución(...)”

7. Si bien la caducidad del derecho de propiedad por efecto del incumplimiento de las obligaciones contractuales (denominadas condiciones esenciales en el contrato materia de la presente) opera de pleno derecho, se requiere que la dependencia administrativa legalmente facultada para ello, realice la previa evaluación de cada caso y a través de la resolución administrativa declarativa respectiva disponga la rescisión del contrato a que alude el D.S. 019-84-AG con la consecuente reversión de dominio a su favor.

8. En tal sentido se desprende del título materia de rogación que, en el caso de la tercera condición que se señala en la cláusula sexta, al no utilizar el predio con fines urbanos las tierras materia de adjudicación antes de los 20 años de extendido el contrato, se debe tener en consideración lo dispuesto en el artículo 175 del Código Civil, que señala que si la condición es que no se realice cierto acontecimiento dentro de un plazo, se entenderá cumplida desde que vence el plazo o desde que llega a ser cierto que el acontecimiento no pueda realizarse y ya habiendo pasado 30 años en el caso concreto se desprende que se ha cumplido con tal condición con el

RESOLUCIÓN N° 217-2017-SUNARP-TR-L

plazo señalado, no inscribiéndose acción de reversión alguno por parte del Estado.

9. Ahora bien, en cuanto a la primera condición de la cláusula materia de análisis, sobre dedicar los terrenos con fines para los cuales se concede (Proyecto Especial de Desarrollo Agrario y Comunal), se encuentra ligada a la tercera condición de no utilizarlos con fines urbanos y como no podría ser una condición que tenga una permanencia indefinida sobre el predio, porque se trata de una restricción a las atribuciones del propietario, se debe entender que esta también se encontraba sujeta al plazo de 20 años que establecía la tercera condición.

De igual forma la segunda condición de la quinta cláusula sobre el no transferir a terceros la superficie materia del contrato sin la autorización de la Dirección General, trata de una condición restrictiva de los atributos de la propiedad. Por tanto, teniendo en consideración que no son válidas las estipulaciones contractuales que prohíban al propietario enajenar el bien, salvo que la Ley lo permita, es que debe de entenderse que dicha condición también se encuentra ligada al plazo establecido líneas anteriores de 20 años.

10. Hay derechos inscritos cuya existencia y subsiguiente cancelación no depende del consentimiento espontáneamente prestado o judicialmente suplido de los interesados. Son aquellos derechos cuya extinción automática está prevista en el documento que provocó la inscripción o resulta de la aplicación de un precepto legal.

En el presente caso, el plazo de las condiciones estipuladas ya caducó y no habiéndose inscrito la resolución de reversión, se tiene que el plazo indicado líneas arriba ya venció, por lo que considera extinguido por la caducidad de tal derecho, así vencido el plazo de las condiciones estas habrán dejado de existir por tanto el propietario recobrará su libertad de contratar con terceras personas. Cabe precisar que la cancelación solicitada no está sustentada ni dispuesta al amparo de la Ley 26639.

No se requiere acreditar ante el Registro la existencia de la previa autorización de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural u otra dependencia estatal, que declare cumplida la carga inscrita y disponga su levantamiento.

Por lo expuesto corresponde revocar la tacha formulada por el Registrador Público.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huacho al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución y disponer la inscripción de la cancelación solicitada.



✍

RESOLUCIÓN N° 217 -2017-SUNARP-TR-L

Regístrese y comuníquese.



[Handwritten signature]
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

[Handwritten signature]
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

[Handwritten signature]
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2017/2089878-2016.

