



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° -2428-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 24 OCT. 2017

APELANTE : LJUBICA NADA SÉKULA DELGADO  
Notaria de Lima  
TITULO : N° 1865058 del 1/9/2017.  
RECURSO : H.T.D. N° 1330 del 19/9/2017.  
REGISTRO : Predios de Lima.  
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. 048-91-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".

### 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 2-b) de la ficha N° 1152843 que continúa en la partida registral N° 43326260 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se presenta declaración jurada suscrita por Magda Margarita Córdova Cruz con firma certificada ante el notaria de Lima, Ljubica Nada Sékula Delgado el 29/8/2017.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima María Teresa Salazar Mendoza formuló tacha sustantiva en los términos siguientes:

Se tacha el presente título de conformidad con el art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que se solicita levantar una carga de reversión de dominio, por haber transcurrido el plazo legal de dos años.

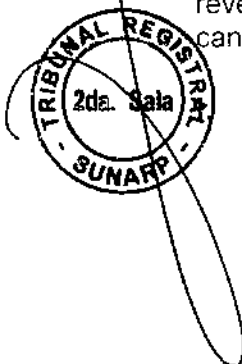
A lo que debemos indicar que según consta en la ficha N° 1152843 en el asiento 2-D de la misma consta anotada la carga de reversión de dominio, por el plazo de dos años.

Si bien es cierto, se puede apreciar que ha transcurrido el plazo establecido, la SUNARP no es el ente competente para determinar si en dicho plazo se dio o no la reversión, por lo que no es factible de levantar dicha carga.

De subsistir en su solicitud, deberá adjuntar la resolución del Órgano Competente, precisando que dicho plazo ya caducó.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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



## RESOLUCIÓN N° 2428 -2017-SUNARP-TR-L

- Sobre el fundamento de la observación, señala que no debe entablar una discusión respecto al pronunciamiento que debería dar el Ministerio de Agricultura u órgano competente de la carga que se generó en la adjudicación, sino que esta de pleno derecho ha caducado y por ende esta debe levantarse según lo dispuesto en la ley.

- Es necesario tener presente que el Código Civil en los artículos 183 y 184 establece como se realiza el cómputo de los plazos legales, y además en los artículos 2003 y 2004 brinda los conceptos de caducidad por los cuales se extingue el derecho y las acciones correspondientes.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El terreno eriazo ubicado en el predio Zapallal Alto por la carretera Panamericana Norte, altura del kilómetro 35.5, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima se encuentra inscrito en la ficha N° 1152843 que continúa en la partida N° 43326260 del Registro de Predios de Lima, siendo su titular registral Magda Margarita Córdova Cruz.

En el asiento 2-d) consta inscrita la carga que establece la cláusula cuarta del contrato de otorgamiento de terrenos eriazos para otros usos agrarios N° 2632-AG-PETT del 14/7/1995.

#### 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. 048-91-AG) sin que se haya inscrito resolución de reversión alguna, corresponde la cancelación del asiento en donde consta la carga.

#### VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita el levantamiento de la carga inscrita en el asiento 2-b) de la ficha N° 1152843 que continúa en la partida registral N° 43326260 del Registro de Predios de Lima, en virtud de haberse vencido el plazo de las condiciones impuestas en el contrato de otorgamiento de terrenos eriazos para otros usos agrarios sin que se haya inscrito la resolución de reversión.

La registradora formuló tacha sustantiva señalando que la cancelación solicitada no procede por cuanto el Registro no es el ente competente para determinar si en dicho plazo se ha producido o no la reversión.

2. El Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia que se encarga de resolver los recursos de apelación interpuestos contra las decisiones del Registrador emitidas en primera instancia.

El Reglamento General de los Registros Públicos ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral, así, en el literal a.3) del artículo 33 señala que "cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características,



## RESOLUCIÓN N° 2428 -2017-SUNARP-TR-L

aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión."

Asimismo, el literal b.2) del citado artículo señala:

"Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Quando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral."

En tal sentido, los criterios establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características.

Respecto al tema en controversia en el presente título, este Tribunal ya ha establecido un criterio en las Resoluciones N° 270-2008-SUNARP-TR-A, N° 214-2011-SUNARP-TR-L, N° 303-2015-SUNARP-TR-A 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.

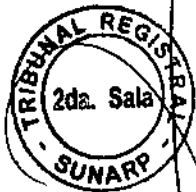
3. Revisado el título archivado N° 81249 del 23/5/1996 se advierte que mediante el contrato de otorgamiento de terrenos eriazos N° 2632-AG-PETT del 14/7/1995, que celebran de una parte como otorgante la Dirección Regional del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural y como adquirente Magda Margarita Córdova Cruz, se pactaron las siguientes condiciones:

"CUARTO: El(la) Comprador(a) antes de suscribir el presente contrato, abonará a la Dirección Regional la suma de cincuentinueve con 42/100 nuevos soles (S/. 59.42), por concepto del valor de las tierras de conformidad con el arancel fijado por el Consejo Nacional de Tasaciones; así mismo, de conformidad con el Art. 65 del Decreto Supremo N° 048-91-AG, está obligado a cumplir las siguientes condiciones esenciales:

- a) Destinar las tierras eriazas al uso agrario para el que las adquirió dentro del plazo de (02) años.
- b) El Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural y/o la Dirección Regional efectuará las constataciones.

QUINTO: El incumplimiento de alguna de las condiciones estipuladas en la cláusula precedente, producirá de pleno derecho la caducidad del derecho de propiedad de las tierras y consiguientemente la Rescisión o Resolución del Contrato, de conformidad con el Art. 65° del Decreto Supremo N° 048-91-AG."

Como se puede apreciar 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



## RESOLUCIÓN N° -2428-2017-SUNARP-TR-L

prestación a su cargo. Ello se desprende de la cláusula quinta del contrato.

4. Al respecto, se debe tener en cuenta que el mencionado contrato se celebró al amparo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 048-91-AG, por lo que para la calificación del presente título debe tenerse en cuenta lo señalado en tales dispositivos legales respecto a las causales de reversión o caducidad del derecho de propiedad otorgado. Así, su artículo 34, el mencionado Decreto Legislativo N° 653, señala:

“Artículo 34.- La venta directa de tierras eriazas puede efectuarse para usos agrarios distintos a los de irrigación, drenaje y actividades agrarias de carácter temporal, así como para fines de expansión urbana.

**El derecho de propiedad sobre las tierras eriazas caduca si el comprador no las destina al uso agrario para el que las adquirió, dentro del plazo fijado en el correspondiente contrato.”**

En el mismo sentido, el Decreto Supremo N° 048-91-AG, establece en su artículo 65 que:

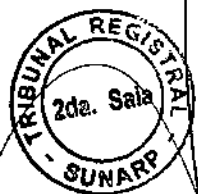
“Artículo 65.- **El derecho de propiedad sobre las tierras caduca si el comprador no las destina al uso agrario para el que las adquirió, dentro del plazo fijado en el correspondiente contrato.** La Secretaría de Asuntos Productivos y Extractivos de la Región o quien haga sus veces, bajo responsabilidad efectuará las constataciones del caso. La presente condición deberá estipularse en el respectivo contrato.”

Como se puede advertir la norma en análisis establece que será causal de rescisión el incumplimiento de las clausulas previstas en el contrato o de las 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 lleve inclusive a admitir justificaciones sustentadas en motivos de fuerza mayor, no corresponde al Registro calificar si se ha producido o no el incumplimiento 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 incumplimientos 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.

5. Al respecto, cabe citar el duodécimo considerando de la Resolución 270-2008-SUNARP-TR-A del Tribunal Registral en la que se 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 adquirentes 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 uso de su derecho de reversión debe hacerse constar oportunamente esa circunstancia en la partida del inmueble. De lo contrario, habrá de considerar





## RESOLUCIÓN N° - 2428 -2017-SUNARP-TR-L

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(...)"

En ese sentido, 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. 048-91-AG con la consecuente reversión de dominio a su favor.

6. Ahora bien, 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.

Teniendo en cuenta ello, el artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos ha establecido:

"Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas

La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;**
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes." (El resaltado es nuestro).

Del mismo modo, el artículo 103 del mencionado reglamento señala:

"Artículo 103.- Extinción de pleno derecho

Los asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho cuando opere la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte."

En ese sentido, corresponde extender la cancelación de la inscripción cuando se ha producido su caducidad, ya sea que esta haya sido dispuesta por la Ley o cuando se haya producido el cumplimiento del plazo previsto en ellas.

7. En el presente caso, se desprende del título materia de rogación que, en cuanto a la condición referida a destinar las tierras eriazas al uso agrario para el que las adquirió dentro del plazo de los 2 años, se debe tener en



## RESOLUCIÓN N° -2428 -2017-SUNARP-TR-L

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 más 20 años en el caso concreto se desprende que se ha cumplido con tal condición con el plazo señalado.

Por lo tanto, se tiene que el plazo de las condiciones estipuladas en el contrato N° 2632-AG-PETT, ya caducó, sin que se haya inscrito la resolución de reversión, por lo que el asiento en el que se encuentra inscrita la carga se debe considerar extinguido por la caducidad de tal derecho, siendo suficiente para practicar el asiento cancelatorio correspondiente que el interesado presente una solicitud simple y que el Registrador constata que ha transcurrido el plazo pactado sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el Estado ha hecho uso de su derecho.

Por tanto, no se requiere acreditar ante el Registro la existencia de la previa resolución emitida por el órgano competente, que precise el vencimiento de del plazo establecido en el contrato.

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

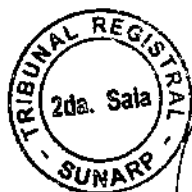
Con la intervención del Vocal (s) Guido David Villalva Almonacid autorizado mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 237-2017-SUNARP/PT del 9/10/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima 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.

**Regístrese y comuníquese.**



**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID**  
Vocal (s) del Tribunal Registral