



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1847-2012 - SUNARP-TR-L

Lima, 14 DIC. 2012

APELANTE : **CARLOS RAFAEL MINAYA YPARRAGUIRRE**
TÍTULO : N° 11255 del 22/8/2012.
RECURSO : Presentado el 26/9/2012.
REGISTRO : de Predios de Ayacucho.
ACTO (s) : Resolución de contrato de cesión en uso y
reversión de propiedad.

SUMILLA

RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Procede la resolución unilateral de contrato al amparo del artículo 1430 del Código Civil, siempre y cuando se haya pactado en el contrato una cláusula resolutoria expresa donde se identifique con precisión la prestación que al ser incumplida será causa de la resolución de contrato. Asimismo, es requisito que la carta notarial dirigida a la parte que no cumplió el contrato sea al domicilio indicado por las partes en el citado contrato."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la resolución de contrato de cesión en uso y reversión de propiedad a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga, respecto del predio inscrito en la ficha N° 9030346801, que continúa en la partida electrónica N° 02003326 del Registro de Predios de Ayacucho.

Al efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública del 22/8/2012 otorgada ante notario de Ayacucho José Hinostroza Aucasime.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de Ayacucho Amadeo Ordaya Huamán, formuló tacha sustantiva del título en los términos siguientes:

"Acto: Resolución de Cesión en Uso y Reversión de Dominio a Favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga

Antecedente: El lote sobre el cual se solicita la inscripción de los actos antes citados corren inscritos en las partidas registrales N° 02003326.

Defectos Subsanables:



Se solicita la inscripción de resolución de cesión en uso y reversión de dominio a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga.

El predio registrado en la partida registral antes indicada se independiza como consecuencia de la aprobación de la habilitación urbana del Fondo de Empleados del Banco de la Nación correspondiente al área denominada Área del Estado: 1,700.25 m².

Conforme el Reglamento Nacional de Construcciones (DS-063-70-V norma aplicable), norma II-VI-3.5 se precisa que los aportes específicos para las habilitaciones urbanas para uso de vivienda fueron: a) Para recreación pública; b) Para servicios públicos complementarios y c) Para parques zonales y visto el antecedente registral se advierte que en la habilitación urbana indicada se precisa como área de aportes: a) Parques: 3,437.00 m².; b) SERPAR: 341.50 m².; c) Lote del Estado: 1,700.25 m².; d) Comercio local: 217.9 m². Otros.

Al no ser posible determinar la naturaleza del aporte denominado Área del Estado y no existir instrumento alguno en el antecedente registral por el cual se pueda determinar su titularidad a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga, es de aplicación el literal a) del inciso 2.2 del artículo 2 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA concluyéndose que este predio en un bien de dominio público (por derivar de un aporte reglamentario), sobre el cual el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Por lo que al no ser el titular la Municipalidad Provincial de Huamanga del predio tantas veces citado no procedería la inscripción de la Resolución de Cesión en Uso y Reversión de Dominio a Favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga. En aplicación del literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a la tacha sustantiva del presente título.

Base Legal: D.S. N° 063-70-V. Norma II-VI-3.5. Arts. 32, 82, 84 y 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Art. 2 del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA."

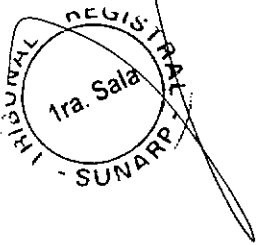
III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- La Municipalidad Provincial de Huamanga adquiere la titularidad por área de aporte y de acuerdo a ese derecho cede en uso la propiedad a favor de EPSASA, entonces al ser declarada la resolución del contrato de afectación en uso por lógica queda sin efecto la afectación en uso y la propiedad revierte a su propietario la Municipalidad Provincial de Huamanga.

- El Registrador sin conocer la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo sea por título modificadorio posterior o sentencia judicial firme, está volviendo a evaluar los antecedentes registrales argumentando que de los antecedentes registrales no se puede determinar la titularidad.

- Lo advertido por el Registrador al indicar que no es posible determinar la





RESOLUCIÓN No. - 1847- 2012 – SUNARP-TR-L

naturaleza del aporte denominado Área del Estado, sería un exceso por cuanto revisado la Resolución Municipal N° 341-91-A-MPH del 7/1/1992 se advierte que esta ha sido expedida por la Municipalidad Provincial de Huamanga y éste contiene entre otros, en su artículo segundo de la parte resolutive que el área de la habilitación correspondiendo al Lote del Estado – Municipio 1,700.25 m². Por tanto, la resolución es válida y surte todos efectos pues no ha sido observada en sede administrativa ni impugnada en vía judicial.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio constituido por el lote de terreno s/n con un área de 1,700.25 m²., con frente a la Calle Libertad, integrante de la Urbanización del Banco de la Nación, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho; corre inscrito en la ficha N° 9030346801, que continúa en la partida electrónica N° 02003326 del Registro de Predios de Ayacucho.

Según el asiento 1-c) se independizó el predio a favor de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EMAPA). La independización se realizó en virtud de las escrituras públicas del 12/4/1993 y 5/8/1993, ambas otorgadas ante notario de Ayacucho Basilio Machaca Conde; documentación que obra archivada en el título N° 18639 del 11/8/1993.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- Si el titular del predio inscrito en la ficha N° 9030346801, que continúa en la partida electrónica N° 02003326 del Registro de Predios de Ayacucho; es la Municipalidad Provincial de Huamanga.

VI. ANÁLISIS

1. Con relación a los aportes reglamentarios a favor del Ministerio de Educación, esta instancia en anteriores pronunciamientos como la Resolución N° 693-2007-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre del 2007¹, ha efectuado un análisis histórico de las normas referentes al porcentaje que debe entregarse al Estado, producto de las habilitaciones urbanas realizadas:

- El Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras aprobado por D.S. N° 82-F de 16 de octubre de 1964 estableció en el artículo 5-04 que "todas las habilitaciones urbanas para uso de vivienda cederán al Estado el 2% de área bruta *para fines comunales*, la cual no podrá ser menor que el

¹ El criterio establecido en esta resolución, sirvió de sustento para aprobar el precedente en el XXVI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo el 26/9/2007, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24/10/2007; cuyos términos son los siguientes:

"Sector Educación puede utilizar cualquiera de los dos procedimientos de saneamiento establecidos en la Ley N° 26512 y en el Decreto Supremo N° 136-2001-EF.



área mínima de los lotes de la habilitación". A continuación se señalaba que "la ubicación y uso del área cedida al Estado, por concepto del 2% del área deberá ser establecida de acuerdo con las necesidades de la zona al efectuarse la calificación."

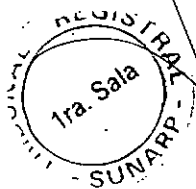
- El Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por D.S. N° 039-70-VI y D.S. N° 063-70-VI, hoy derogado, regulaba en el Art. II-VI-3.7, el aporte para servicios públicos complementarios que comprende el aporte para el Ministerio de Educación y otros fines que será entregado al Concejo Distrital. Establecía que el porcentaje que debe entregarse directamente al Ministerio de Educación, será dedicado exclusivamente a la construcción de locales para fines educativos.

- El Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal, aprobado por D.S. N° 025-78-VC, hoy derogado, reguló en el capítulo III la inscripción de los porcentajes reglamentarios en las habilitaciones urbanas. Estableció en el Art. 9 que el Registro de Propiedad Inmueble procedería a inscribir el derecho que asistía al Estado sobre los porcentajes reglamentarios que, conforme al Reglamento Nacional de Construcciones y los reglamentos que antecedieron, corresponden al Estado en las habilitaciones urbanas, en mérito de la resolución que recepcionó las correspondientes obras de habilitación, plano de replanteo y memoria descriptiva.

- El D.S. N° 004-85-VC del 9 de febrero de 1985, que aprobó el Reglamento de Adjudicación de terrenos fiscales para fines urbanos en aplicación de la Ley Orgánica de Municipalidades, estableció en el Art. 21 que los aportes que en cumplimiento del Reglamento Nacional de Construcciones se efectúan en las habilitaciones urbanas para servicios públicos complementarios, serán transferidos directamente al Ministerio de Educación y a las Municipalidades Distritales en los porcentajes correspondientes. Se señaló además, que Bienes Nacionales continuará administrando los aportes que se hayan transferido a favor del Estado, conforme a la normativa anterior. Así, dependerá la definición de la titularidad de los aportes, de la fecha de inicio del proceso de habilitación urbana.

- El Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por D.S. N° 154-2001-EF, que derogó el D.S. N° 025-78-VC, estableció en su Novena Disposición Complementaria que los aportes reglamentarios que por concepto de otros fines hayan sido inscritos a favor del Estado, deben reputarse como bienes bajo administración del respectivo municipio distrital. La norma agregaba que si los aportes reglamentarios para el Ministerio de Educación se hubieran inscrito en Registros Públicos a favor de un Municipio Distrital, deben reputarse como bienes estatales. Para efectos de la regularización registral correspondiente, la Superintendencia de Bienes Nacionales podrá proceder de acuerdo con lo señalado en el párrafo anterior. Esta novena disposición fue derogada mediante D.S. N° 107-2003-EF publicado el 27 de julio de 2003.

- La Ley General de Habilitaciones Urbanas N° 26878, en su primera disposición transitoria y complementaria, dispone que los aportes reglamentarios en cada caso de habilitación urbana, para fines recreativos





RESOLUCIÓN No. - 1847- 2012 – SUNARP-TR-L

y de servicios públicos complementarios, incluidos los de salud y educación, corresponden a las Municipalidad Distrital y Provincial respectiva y a las *Instituciones del Estado responsables de dichos servicios*; por excepción podrán ser compensados en dinero. El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobado por D.S. N° 010-2005-VIVIENDA prescribe en su artículo 25 que la resolución de aprobación de la habilitación urbana será transcrita para su conocimiento a las entidades públicas encargadas de la administración de los servicios a los que están destinadas las áreas de aportes de habilitación urbana, estipuladas en el Reglamento Nacional de Construcciones. Los solicitantes de las habilitaciones urbanas extenderán las respectivas minutas de transferencia de la propiedad en favor de dichas entidades.

- El actual Reglamento de Edificaciones vigente desde el 12 de junio del 2006, describe a los aportes como área de terreno habilitado destinado a recreación pública y servicios públicos, que debe inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana. El artículo 27 del mismo Reglamento señala que las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.

2. En el presente caso, se solicita la inscripción de la resolución de cesión en uso y reversión de dominio a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga.

El Registrador sostiene que el titular del predio no es la Municipalidad Provincial de Huamanga sino que corresponde a un aporte a favor del Estado. El recurrente sostiene que la citada municipalidad sí tiene la titularidad del predio, siendo que el Registrador está desconociendo la legitimidad de los asientos registrales.

En tal sentido, esta instancia debe determinar quién ejerce la titularidad del predio objeto de estudio.

3. La lotización respecto del cual pertenece el predio objeto de estudio, corre inscrita en el asiento 4 de la ficha matriz N° 007424-020903, que continúa en la partida electrónica N° 02002981 del Registro de Predios de Ayacucho.

Revisado el título archivado N° 16907 del 24/6/1992, en virtud del cual se extendió el citado asiento 4, se aprecia –tal como obra en el asiento- que mediante Resolución Ministerial N° 0243-74-VI-U expedida por el Ministerio de Vivienda el 6/2/1974, se aprobó la Habilitación Urbana para uso de vivienda de tercera categoría, autorizándose al Fondo de Empleados del Banco de la Nación para ejecutar las obras cuyo proyecto se aprueba.

Asimismo, fluye del asiento 4 que mediante Resolución Municipal N° 341-91-A-MPH del 16/12/1991, se declaró cumplida la ejecución de las obras de la "Urbanización María Parado de Bellido". De igual modo, se aprecia que el área de 1,700.00 m². le corresponde al Estado.



En el asiento 7-b de la ficha indicada, se consignó lo siguiente: "07. **EMAPA a su favor y en la ficha 10408, se ha independizado un lote S/N, con 1,700.25 m2.**"

4. Remitiéndonos a la ficha N° 10408 del Registro de Predios de Ayacucho, se aprecia que corresponde al Lote de Terreno sin número con frente a la Calle Libertad, integrante de la Urbanización del Banco de la Nación, con un área de 1,700.25 m2.

En el asiento 1-c de la ficha se registró lo siguiente:

"1. Por escritura pública de fecha 12 de abril de 1993 y su aclaratoria de fecha 5 de agosto de 1993, extendidas por el notario de Ayacucho don Basilio Machaca Conde, **la Municipalidad Provincial de Huamanga, representado por su alcalde don Jorge Guillermo García Prado, adjudicó en la modalidad de cesión en uso a favor de Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EMAPA) para la construcción de su local institucional.**" Este asiento se extendió en virtud del título archivado N° 18639 del 11/8/1993. (lo resaltado es nuestro).

También fluye de la citada partida que ésta fue trasladada el 2/6/1999 a la ficha N° 003468-020903.

En el asiento 1-c de la ficha N° 003468-020903 del Registro de Predios de Ayacucho, se registró lo siguiente:

"01.- **INDEPENDIZACIÓN: A favor de Empresa de Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EMAPA) para la construcción de su local institucional.** Por escritura pública de fecha 12/4/1993 y su aclaratoria de fecha 5/8/1993, extendidas por el notario de Ayacucho don Basilio Machaca Conde, **la Municipalidad Provincial representado por su alcalde don Jorge Guillermo García Prado, adjudicó en la modalidad de cesión en uso a favor de la entidad.**" A continuación consta el asiento de presentación obrando el título N° 18639 del 11/8/1993. (resaltado es nuestro).

5. Conforme se aprecia de la redacción de ambos asientos 1-c de las fichas N° 10408 y ficha N° 003468-020903, ambos del Registro de Predios de Ayacucho; pese a corresponder a un traslado de la primera a la segunda de las nombradas, el Registrador encargado del traslado no se limitó a trasladar el asiento 1-c sino que cambió la redacción del mismo. Así, si bien el asiento 1-c la ficha N° 10408 del Registro de Predios de Ayacucho no fue redactado claramente, puesto que en el rubro de dominio se registró la cesión en uso cuando debió extenderse en el rubro de gravámenes; sí se puede apreciar que la independización se realizó a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga, información corroborada con la documentación que obra en el título archivado N° 18639 del 11/8/1993. Así, de la escritura pública del 12/4/1993 y su aclaratoria del 5/8/1993, se aprecia la intervención de la Municipalidad Provincial de Huamanga en su calidad de titular del predio.



RESOLUCIÓN No. - 1847-2012 - SUNARP-TR-L

Asimismo, debe tenerse presente que de conformidad con el Art. II-VI-3.7 del Reglamento Nacional de Construcciones, vigente a la fecha en que se expidió la resolución de recepción de obras; con relación a los aportes destinados a otros fines se señala que será entregado al Concejo Distrital en cuya jurisdicción se encuentra la habilitación. Se agrega que los Concejos Municipales receptores destinarán estos terrenos, bajo responsabilidad, exclusivamente para fines de servicios públicos complementarios. De igual modo, en el Art. II-VI-3.8 se señala que *"Para el cumplimiento de lo señalado en la última parte del numeral II-VI-3.7 los Concejos Municipales podrán llevar a cabo directamente las obras de edificación o afectar para los fines establecidos, según el procedimiento señalado en el numeral II-VI-4.1, el uso de los terrenos a favor de otros organismos públicos o de instituciones privadas sin fines de lucro. En todos los casos, la decisión será tomada por el Concejo en sesión pública"*.

Así, siendo que de acuerdo a la resolución de recepción de obras el área de 1,700.25 m². constituye un aporte a favor de la Municipalidad no es necesario que se adjunte nuevo documento de transferencia, siendo la resolución el documento idóneo para acreditar la titularidad de la Municipalidad de Huamanga.

6. Relacionado con el tema materia de análisis, es preciso mencionar que el artículo 2011 del Código Civil recoge al Principio de Rogación disponiendo que los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Remitiéndonos al Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), tenemos que en el artículo 31 se define a la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción; siendo que esta función realizada por el Registrador o el Tribunal Registral debe ser dentro de los términos y límites establecidos en el Reglamento y demás normas registrales.

Dentro de esta función calificadora debe confrontarse 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 aquellos; esto conforme al literal a) del artículo 32 del citado Reglamento.

7. Constituye uno de los principios que rigen el procedimiento registral el Principio de Tracto Sucesivo, previsto en el artículo 2015 del Código Civil, mediante el cual *"Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane"*. De igual modo, en el artículo 2013 del Código Civil, encontramos al Principio de Legitimación, el cual señala que, *"El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*.

1ra. Sala
SUNARP

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Estos principios han sido recogidos en el Título Preliminar del RGRP. Así, con relación al Principio de Tracto Sucesivo, en el artículo VI se señala que *"Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario"*. De igual modo, en el artículo VII, como Principio de Legitimación, se establece 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 este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez"*.

8. Dentro de este contexto tenemos que la titular del lote con un área de 1,700.25 m². le corresponde a la Municipalidad Provincial de Huamanga, en virtud del aporte resultante de la habilitación, no siendo atribución del Registrador cuestionar la inscripción del aporte, puesto que admitir esta situación estaríamos desconociendo una inscripción, supuesto no admitido por nuestras normas registrales, siendo esta atribución del Poder Judicial, encontrándose legitimado el asiento registral.

No obstante, esta instancia considera que debe aclararse el asiento 1-c de la ficha N° 003468-020903 del Registro de Predios de Huamanga, además de trasladar el asiento de cesión en uso en el rubro de gravámenes y cargas.

Por lo tanto, se **revoca la tacha** formulada por el Registrador.

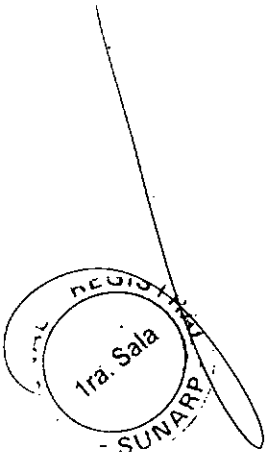
9. Habiéndose revocado la tacha formulada por el Registrador corresponde determinar si procede la resolución del contrato de cesión en uso.

Con relación al tema de resolución de contrato, el Código Civil ha establecido en su artículo 1371 que por la resolución se deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración. Así, se han contemplado diferentes formas por las cuales se puede resolver un contrato: mediante resolución judicial (Art. 1428), resolución extrajudicial (Art. 1429) o por cláusula expresa (Art. 1430).

Respecto a la cláusula resolutoria expresa, en el artículo 1430 del Código Civil se establece lo siguiente: *"Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a cargo, establecida con toda precisión. La resolución de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria"*.

Este mecanismo de resolución del contrato sin necesidad de intervención del Poder Judicial, se presenta en razón que para su ocurrencia basta que se haya incumplido con la prestación contemplada en la cláusula expresa pactada por los contratantes. Sin embargo, para que surta sus efectos es necesario que el interesado haga uso de la misma comunicándolo a la parte infiel.

Así, el acreedor puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que exista estipulación o cláusula expresa en la que se identifica con precisión la prestación cuyo incumplimiento constituye la configuración del supuesto





RESOLUCIÓN No. - 1847-2012 - SUNARP-TR-L

necesario para poder valerse de la misma. Adicionalmente, se requiere de una declaración de la parte de hacer uso de dicha cláusula expresada en la comunicación a la otra parte.

De igual modo, con relación a la comunicación a la otra parte, ésta debe ser dirigida al domicilio de la parte que incumplió la prestación que da lugar a la resolución. Con relación al cambio de domicilio el artículo 40² del Código Civil establece: *"El deudor deberá comunicar al acreedor el cambio de domicilio señalado para el cumplimiento de la prestación obligacional, dentro de los treinta días de ocurrido el hecho, bajo responsabilidad civil y/o penal a que hubiere lugar.*

El deudor y los terceros ajenos a la relación obligacional con el acreedor, están facultados para oponer a éste el cambio de su domicilio.

La oponibilidad al cambio de domicilio se efectuará mediante comunicación indubitable".

En tal sentido, procede la resolución unilateral de contrato al amparo del artículo 1430 del Código Civil, siempre y cuando se haya pactado en el contrato una cláusula resolutoria expresa donde se identifique con precisión la prestación que al ser incumplida será causa de la resolución de contrato. Asimismo, es requisito que la carta notarial dirigida a la parte que no cumplió el contrato sea al domicilio indicado por las partes en el citado contrato.

10. En el presente caso, mediante escritura pública el 22/8/2012 otorgada ante notario de Ayacucho José Hinostrza Aucasime, la Municipalidad Provincial de Huamanga, resuelve el contrato de cesión de uso y reversión de propiedad inmueble, respecto de un área de 1,700.25 m².

En la cláusula segunda se ha estipulado lo siguiente:

"PRIMERA.- ANTECEDENTES: (...)

Cabe precisar que el objeto del referido contrato fue la de realizar sobre el cumplir de manera óptima y eficiente sus fines y objetivos.

Asimismo, conforme se advierte del contenido de dicho contratos, la beneficiada quedó obligada en el plazo de seis meses desde la suscripción de los mismo, cumpla con presentar a la municipalidad el sustento técnico administrativo y presupuestario que factibilice la construcción del local institucional e iniciar los trabajos de construcción en el plazo de un (01) año, bajo causal de rescisión y reversión del área cedió."

Asimismo, en el contrato se han pactado las cláusulas siguientes:

"SEGUNDA.- MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD: *Por el presente instrumento público, la Municipalidad Provincial de Huamanga mediante Resolución de Alcaldía número 392-2012-MPH/A de fecha 18 de julio del año 2012, modificada por Resolución de Alcaldía número 439-2012-MPH/A de fecha 9 de agosto del año 2012, resuelve: resolver el contrato de cesión en uso del predio (...) y aprobar la reversión de la cesión en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga, debido al incumplimiento de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ayacucho*

2 Artículo sustituido por el artículo 1 de la Ley N° 27723, publicado el 14/5/2002.



(EMAPA), hoy EPSASA, en los compromisos de iniciación de la construcción sobre el bien detallado en la cláusula anterior.”

“**TERCERA.- DE LA REVERSIÓN:** En aplicación extensiva del artículo 1631 del Código Civil, se procede a la reversión de la cesión en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga, en mérito a las notificaciones efectuadas por parte de la municipalidad a la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ayacucho (EMAPA), hoy EPSASA, sobre la decisión de reversión; del cual usted señor notario se servirá dar fe, efectuando los insertos correspondientes.”

11. Conforme a la escritura pública del 12/4/1993 otorgada ante notario de Ayacucho Basilio Machaca Conde, la Municipalidad Provincial de Huamanga adjudica en la modalidad de cesión en uso el área de 1,700.25 m2. a favor de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EMAPA), para la construcción de su local institucional que le permita cumplir de manera óptima y eficiente sus fines y objetivos.

Fluye de la escritura pública del 12/4/1993 y 5/8/1993, que el representante de La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ayacucho, declaró como domicilio de la empresa el “Jirón Garcilaso de la Vega N° 640 de esta ciudad”. Asimismo, en el contrato de cesión en uso declaró como domicilio el “Jirón Garcilaso de la Vega N° 630 de esta ciudad”.

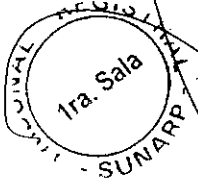
Asimismo, se pactaron las cláusulas siguientes:

“**CUARTO.-** La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (EMAPA), beneficiada con la presente adjudicación queda obligada para que en el plazo de seis meses computados a partir de la fecha de suscripción del respectivo documento notarial cumpla con presentar a la municipalidad el sustento técnico-administrativo y presupuestario que factibilice la construcción del local institucional, para lo cual ha sido cedido específicamente, bajo causal de rescisión y reversión de área cedido a dominio municipal.”

“**QUINTO.-** En aplicación a lo dispuesto por el artículo ochentinueve de la Ley Orgánica de Municipalidades, los adjudicatarios se supeditarán a las siguientes restricciones: Uno.- Queda establecido que la entidad beneficiada con la adjudicación está obligada a realizar trabajos de construcción de su local institucional dentro del plazo de un año. Dos.- No destinar el uso del bien cedido a fines distintos a lo estipulado.”

“**Sexto.-** El incumplimiento de las cláusulas establecidas darán lugar suficiente a la nulidad automática del presente documento, sin que la entidad beneficiaria con la presente cesión tenga derecho al reclamo de las mejoras que hubiere en ella introducido.”

12. Ahora bien, en el presente caso, se inserta en la escritura pública del 22/8/2012 el Oficio N° 732-2011-MPH/A, mediante el cual la Municipalidad Provincial de Huamanga ejerce la cláusula resolutoria pactada en el contrato de cesión en uso a favor de La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ayacucho. Sin embargo, se aprecia que ha sido





RESOLUCIÓN No. - 1847-2012 - SUNARP-TR-L

dirigida al "Jirón Libertad N° 1140 Urbanización Banco de la Nación" y no al domicilio que se pactó en el contrato de cesión en uso.

Asimismo, se aprecia que no se acredita comunicación alguna por parte de La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ayacucho, respecto a poner en conocimiento su cambio de domicilio.

En tal sentido, si no existe comunicación indubitable remitida por La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ayacucho a la Municipalidad Provincial de Huamanga, manifestando su decisión de cambiar el domicilio consignado en el contrato por otro domicilio, no puede considerarse que hubo cambio de domicilio; máxime si como se ha precisado, la comunicación de cambio de domicilio requiere ser indubitable (Art. 40 C.C.), es decir, fehaciente por sí misma, no pudiendo presumirse ni suponerse la variación de domicilio.

En consecuencia, no procede la inscripción de la resolución unilateral de cesión en uso.

Por lo tanto, se **señala** que el título adolece del defecto indicado en el presente punto del análisis.

13. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Ayacucho, al título señalado en el encabezamiento y **SEÑALAR** que adolece del defecto indicado en el punto 12 del análisis, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2012/711810-2012.doc
L.cl

WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral