



OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 122 -2002-ORLC/TR

LIMA, 28 FEB. 2002



VISTO, el recurso de apelación interpuesto por ENRIQUE LAO TUISIMA, el 25 de setiembre de 2001, contra la fecha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Región Loreto-Iquitos, Dr. Blas Humberto Ríos Gil, a la solicitud de inscripción de primera de dominio. El título se presentó el 28 de agosto de 2001 con el N° 5352. El Registrador denegó la inscripción solicitada en los términos siguientes: "Se tacha este título toda vez que el predio cuya jurisdicción de adjudicación se solicita en mérito al contrato de compraventa N° 000179 expedido por la Dirección Regional Agraria, se encuentra comprendido en el sector C° de Quistococha, y de conformidad con la Ordenanza Municipal N° 006-96-MPM de fecha 31.10.96, que aprobó el nuevo plan director de la ciudad de Iquitos, en la que delimita la zona urbana y de expansión urbana de la ciudad de Iquitos, dicho predio se encuentra dentro de la jurisdicción de la Municipalidad de Maynas.", interviniendo como Vocal ponente la Dra. Elena Vásquez Torres, y;

CONSIDERANDO:

Handwritten signature/initials.

Que, mediante el título venido en grado se solicita la inmatriculación a favor de la sociedad conyugal conformada por Enrique Lao Tuisima y Marlene Valdivia Izuiza, del predio rústico denominado "Pauli Rossy", con código catastral N° 31269, ubicado en el sector C° de Quistococha, distrito de Iquitos, provincia de Maynas, en mérito al contrato de compraventa N° 00179 otorgado por el Director Regional de Agricultura - Gobierno Regional de Loreto, con firmas legalizadas el 12 de mayo de 1993, plano catastral, plano de ubicación y memoria descriptiva del inmueble;

Handwritten signature/initials.

Que, consta del contrato de compraventa a que se refiere el considerando precedente, que el Gobierno Regional de Loreto representado por el Director Regional de Agricultura Ing. Salvador Flores Paitán, adjudicó en venta por la suma de S/ 126.77 -con expresa reserva de propiedad hasta la cancelación total del valor pactado- el predio rústico sub materia, con una superficie de 2 Hás. 8,832 m2, a favor de la sociedad conyugal Lau-Valdivia; asimismo, se aprecia que mediante Resolución Directoral N° 005-93-GRL-SRAPE/DRA del 15 de enero de 1993 se aprobó el proyecto de adjudicación "Pauly Rossi" y según Resolución Jefatural N° 047-92-GRL-SRAPE/DRRRNN-DUAT-SDAAT se calificó al recurrente como beneficiario del mismo;

Que, el mencionado contrato, fue otorgado de conformidad con lo dispuesto en la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N° 24794, Decreto Ley N° 22936, Decreto Supremo N° 072-80-AA, Decreto Legislativo N° 653 (Ley de Promoción



de las Inversiones en el Sector Agrario) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 0048-91-AG;

Que, en virtud de la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N° 24794 – Ley Orgánica de la Región Loreto, vigente en la fecha en que se otorgó el contrato sub materia, los territorios de propiedad fiscal no comprendidos en los procesos de adjudicación y titulación a favor de comunidades nativas, ni con fines de expansión urbana, podían ser adjudicados a terceros, por el Gobierno Regional, con sujeción a la legislación de la materia; asimismo, el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, establece que el Gobierno Regional es el órgano competente para efectuar la adjudicación de tierras rústicas, observando lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley, disponiendo este último, que toda adjudicación de tierras rústicas, a cualquier persona natural o jurídica, se efectuará a título oneroso, mediante contrato de compra-venta con reserva de propiedad hasta la cancelación total del precio; contrato que podrá formalizarse por documento privado con firmas legalizadas y constituirá título suficiente para su inscripción registral; cabe señalar que mediante Decreto Legislativo N° 838, publicado el 18 de agosto de 1996, se suspendió la aplicación del artículo 19 del Decreto Legislativo N° 653, en las zonas de economía deprimida de la Sierra, Ceja de Selva y Selva, hasta el 31 de diciembre de 1998, prorrogado posteriormente hasta el 31 de diciembre de 2000 mediante Ley N° 27041; sin embargo, dichas normas no resultan aplicables al caso sub exámine, dado que el contrato obrante en el título alzado fue otorgado con anterioridad a su dación;



Que, mediante Ordenanza Municipal N° 006-96-A-MPM del 31 de octubre de 1996 expedida por la Municipalidad Provincial de Maynas, se aprobó el Nuevo Plan Director de la ciudad de Iquitos, en el que se delimita la zona urbana y de expansión urbana considerando dentro de esta última, entre otros, al caserío de Quistococha;

Que, conforme establece el artículo 192 inciso 5) de la Constitución Política del Perú, las municipalidades tienen competencia para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, y ejecutar los planes y programas correspondientes;

Que, el artículo 64 de la Ley N° 23853 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los documentos normativos de las acciones de acondicionamiento territorial en cada municipio son los planos urbanos respectivos, que, en lo correspondiente al uso de tierras y a la regulación de las áreas urbanas, deben delimitar las áreas agrícolas, las áreas de expansión agrícola futura, las áreas que serán dedicadas a parques, plazas, bosques y de recreación, educación física y deportes, las áreas en que se ubicarán los diversos servicios con fines de abastecimiento, educación, cultura, transportes y otros necesarios para la comunidad, las áreas que se dedicarán a los distintos fines urbanos como residenciales, comerciales, industriales, recreación, edificios públicos y otros y las áreas inhabitables o de seguridad por su demostrado peligro, sólo dedicables a áreas verdes o forestales; precisando que las Municipalidades supervisan y controlan el uso de las tierras con sujeción a este artículo, quienquiera que fuera el propietario y que en caso de incumplimiento son infractores los propietarios y usuarios, los que son pasibles de las sanciones municipales de ley; asimismo, el artículo 65 inciso 7) establece como función de las Municipalidades en materia de acondicionamiento territorial, vivienda y seguridad colectiva; determinar las zonas de expansión urbana en concordancia con la zonificación y planes de desarrollo urbano;



RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 122-2002-ORLC/TR

Que, el artículo 10 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, aprobado por Decreto Supremo N° 007-85-VC, define a los Planes Urbanos, dentro de los cuales se considera el Plan Director, como los instrumentos técnico normativos para la previsión y promoción de las acciones de acondicionamiento en cada centro poblado del ámbito provincial y el artículo 12, señala que tienen como ámbito de aplicación a las áreas conformantes del conglomerado urbano y sus correspondientes áreas de expansión e influencia; asimismo, el artículo 15, establece que son objetivos generales de los planes urbanos: a) Establecer las políticas específicas de desarrollo y expansión urbana dirigidas a la promoción, orientación y control del desarrollo y la expansión urbana; b) Fijar las normas técnicas urbanísticas básicas para la promoción y orientación del uso racional del suelo y el gradual acondicionamiento del espacio urbano presente y futuro y, c) Orientar la programación de las inversiones requeridas para el desarrollo físico del asentamiento, dirigiéndolas a satisfacer las necesidades y demandas de la población de su ámbito;



Que, el Plan Director de la ciudad de Iquitos aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 006-96-A-MPM, constituye el instrumento técnico normativo, expedido por la Municipalidad de Maynas conforme a las facultades contempladas en la Constitución y la Ley Orgánica de Municipalidades, que delimitó las zonas urbanas y de expansión urbana de la ciudad de Iquitos, incorporando dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Provincial de Maynas, entre otros, al sector de Quistococha, en el que se encuentra ubicado el predio materia del título alzado; circunstancia que determina que a partir de la fecha en que el mismo fue aprobado, el sector mencionado tenga fijados usos urbanos;

Que, sin embargo, el contrato de compraventa obrante en el título alzado, fue celebrado con anterioridad a la incorporación del sector de Quistococha al área de expansión urbana de la ciudad de Iquitos, habiendo sido otorgado por autoridad competente en ejercicio de sus atribuciones, debiendo revocarse la tacha formulada por el Registrador, lo que, cabe señalar, no excluye que la Municipalidad respectiva, actúe de acuerdo a las facultades conferidas por el artículo 73 inciso 1) de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, a mayor abundamiento, dicha situación no puede constituir obstáculo para la inscripción del título alzado, en razón de que tal circunstancia no consta en el Registro, teniendo en cuenta que, conforme se señala en el artículo 2011 del Código Civil, en la calificación de los títulos que quieren acceder al Registro, el Registrador debe calificar la validez del acto, el cumplimiento de los requisitos de forma, así como su adecuación a los antecedentes registrales; no estando facultado, por tanto, para denegar su inscripción, por circunstancias que no se desprendan del antecedente registral;

Que, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 094-96-SUNARP, se aprobó el Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble, cuyo artículo 7 establece que para la primera inscripción del derecho de propiedad de predios rurales del dominio de particulares deberá presentarse los siguientes documentos: a) El formulario registral u otros títulos que originen la propiedad del particular debidamente suscritos por éste y por el verificador, que constata el cumplimiento de los requisitos de conducción y explotación a que se refiere el subcapítulo III del capítulo cuarto del Decreto Legislativo N° 667 y, b) Copia de los



planos de ubicación y linderos autorizados por el PETT u organismo público que tenga a su cargo el catastro rural o autorizado por verificador en caso de no estar catastrado, de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Decreto Legislativo N° 667; precisando el artículo 9 que para la inmatriculación de predios rurales no afectados por Reforma Agraria o que hayan sido adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria, se deberá presentar el Formulario Registral o los títulos de propiedad que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad durante los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción conjuntamente con los planos, firmados por el verificador, a los que refiere el inciso b) del artículo 7;

Que, como se ha señalado en el primer y segundo considerandos, obran en el título el contrato de compraventa N° 00179 otorgado por el Director Regional de Agricultura - Gobierno Regional de Loreto a favor del recurrente y su cónyuge, con firmas legalizadas el 12 de mayo de 1993, plano catastral y de ubicación visados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y memoria descriptiva del inmueble suscrita por ingeniero;



Que, la inmatriculación de inmuebles constituye el ingreso de un predio al Registro, que se efectúa en el sistema registral peruano a través de la primera inscripción de dominio, entendida esta como "(...) aquel asiento que carece de soporte causal en otro anterior (...)" (La Cruz Berdejo, José Luis, Derecho Inmobiliario Registral, Segunda Edición, pp. 322), el cual está expresamente exceptuado de la aplicación del principio de tracto sucesivo conforme al artículo 2015 del Código Civil y cuyos medios inmatriculadores se encuentran previstos en el artículo 2018 del mismo Código; resultando de su propia naturaleza y concepto, que una inmatriculación no puede extenderse respecto a un inmueble que ya cuenta con antecedentes registrales, puesto que al existir una partida en la que consta inscrita la misma área, no podría abrirse una nueva que desconozca los efectos de los asientos preexistentes, los mismos que se encuentran legitimados conforme al artículo 2013 del Código sustantivo y el artículo 172 del Reglamento General de los Registros Públicos, salvo que se declare judicialmente su nulidad;

OM

Que, los títulos presentados al Registro, están sujetos a la calificación que efectúa el Registrador, la misma que se realiza teniendo como base diversos principios, que como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción contempla nuestro sistema registral; ello con el objeto de establecer si el derecho o situación jurídica contenidas en el título así como las titularidades que corresponden a dichas situaciones pueden acceder al Registro a través de la inscripción, alcanzando de esta manera la publicidad registral con los beneficios de legitimación y protección que emanan de la misma; siendo que en el caso de una primera de dominio, conforme a lo expresado anteriormente, la calificación que deberá efectuar el Registrador, comprende, principalmente, la verificación de la inexistencia de antecedentes registrales referidos al inmueble cuya inscripción se solicita;

Que, atendiendo a ello, esta instancia solicitó a la Oficina Registral de Iquitos la verificación de la inexistencia de antecedentes respecto del inmueble materia del título alzado, lo que dio lugar a la expedición del Oficio N° 069-2001-ORLO-ORM-BHRG del 17 de diciembre de 2001, en el que se indica -de conformidad con la información proporcionada por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural según Oficio N° 741-2001-CTAR-DRA-L/PETT del 17 de diciembre de 2001- que sobre dicho predio rústico no existe superposición ni se encuentran comprendidos en él otros inmuebles; asimismo, cabe señalar que en el Oficio N°



RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 122 -2002-ORLC/TR

741-2001-CTAR-DRA-L/PETT expedido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, se indica que el área que ocupa el predio rústico sub materia se encuentra adjudicado mediante contrato de compraventa N° 00179 del 12 de mayo de 1993 y que actualmente está inmerso dentro de la Ordenanza Municipal N° 006-96-MPM del 31 de octubre de 1996 comprendiendo áreas de expansión urbana;

Que, el artículo 1583 del Código Civil, establece que en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega; el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido;



Que, si bien la adquisición de inmuebles en nuestro sistema jurídico es consensual, en virtud del pacto de reserva de propiedad, se difiere la adquisición definitiva de la propiedad hasta que se haya pagado todo el precio o parte determinada de él; sentido en el que se pronuncia Max Arias Schreiber Pezet (Exégesis del Código Civil Peruano de 1964, Tomo II, San Jerónimo Ediciones, Lima 1988, pp.113) cuando señala que "(...) en esencia, este pacto determina que la transferencia de propiedad queda diferida hasta que el comprador haya satisfecho todo el precio o la parte determinada en el contrato, de modo que, entre tanto el vendedor conserva el dominio y con ello asegura el derecho. El comprador por su parte recibe el bien y lo disfruta, pero no lo incorpora a su patrimonio en tanto no se haya producido la cancelación convenida. Empero y una vez satisfecho el precio, la transferencia se realiza automáticamente, sin que sea necesario efectuar una nueva declaración de voluntad.";

Que, en tal sentido, teniendo en cuenta que para la primera inscripción de dominio, se requiere que se acredite la propiedad del inmueble por un determinado periodo, lo que no ocurre en el presente caso, en el que se estableció que la adjudicación se efectuaba con expresa reserva de propiedad hasta la cancelación total del valor pactado; a efectos de proceder a la inscripción rogada deberá adjuntarse documentos fehacientes que acrediten que el precio del inmueble ha sido pagado, lo que podrá efectuarse dentro del plazo establecido en el artículo 147 del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos, aplicable al caso sub exámine, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN del 19 de julio de 2001;

En aplicación del artículo IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas antes glosadas;

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000; y,

Estando a lo acordado;

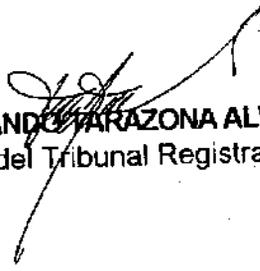
SE RESUELVE:

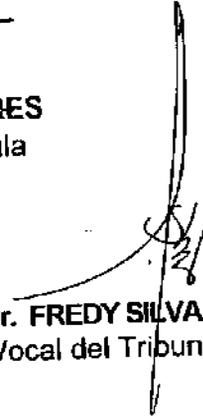
REVOCAR la tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Región Loreto-Iquitos, al título señalado en la parte expositiva y señalar que el mismo es inscribible siempre que se subsane el defecto a que se refiere el antepenúltimo considerando.

Regístrese y comuníquese.




Dra. ELENA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


Dr. FERNANDO PARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral


Dr. FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral