

Universidad Católica de Santa María

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Escuela Profesional de Derecho

Segunda Especialidad en Derecho Notarial y Registral



NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

Trabajo Académico presentado por la
Abogada:

Vargas Miranda, Fiorella Francesca

Para optar el Título Profesional de
Segunda Especialidad en Derecho Notarial
y Registral

Asesor: Vargas Fernández, Luis Guillermo

Arequipa- Perú

2017



**A mis padres por su
invalorable
apoyo moral, en el proyecto de
mi vida.**

INDICE

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Primera Etapa:	1
1.1 Rogatoria de la usuaria	1
1.2 Posición del registrador	2
1.3 Apelación de la usuaria.....	3
1.4 Pronunciamiento de la Quinta Sala del Tribunal Registral:.....	4
La Segunda Etapa.....	4
1.5 Nueva Rogatoria	5
1.6 Posición del Registrador:	6

CAPITULO SEGUNDO

NORMATIVIDAD APLICABLE AL CASO

2.1 Constitución Política de 1993:	8
2.2 Código Civil de 1984:	9
2.3 Ley Orgánica del Poder Judicial	11
2.4 Ley del Procedimiento Administrativo General: ley N° 27444:	11
2.5 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584 Ley que regula el Procedimiento Contencioso Administrativo (D.S. 013-2008-JUS).....	13
2.6 Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos Ley N°26366	14

2.7 Reglamento General de los Registros Públicos.- Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.	14
2.8 Plenos Registrales	25

CAPITULO TERCERO

ANALISIS DEL EXPEDIENTE REGISTRAL

Primera Parte	27
3.1 Antecedentes	27
3.2 Rogatoria de la usuaria	29
3.3 Posición del registrador	29
3.4 Apelación de la Usuaria	30
3.5 Fundamentos de la Apelación	31
3.6 Pronunciamiento de la quinta sala del tribunal registral:	32
3.7 Antecedente Registral:.....	33
3.8 Resolución de la Quinta Sala del Tribunal Registral:	34
Segunda Parte:.....	42
3.9 Segunda rogatoria mediante título N° 2016-1226067	43
3.10 Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A. ejecución de sentencia sobre nulidad de Resolución del Tribunal Registral	43
3.11 Observaciones del Registrador	56
3.12 Tribunal Registral Resolución N° 600-2016-SUNARP-TR-A	57
POSICIÓN PERSONAL	71
CONCLUSIONES.....	73
BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	74

RESUMEN

En el trabajo académico se va a analizar los hechos presentados a efecto de determinar el problema a resolver como consecuencia de la actuación del Registrador de la Oficina Registral de Ilo, correspondiente a la Zona Registral XIII Sede Tacna encargado de calificar la petición formulada por el Ministerio de Agricultura.

La deficiente calificación del título y la decisión adoptada, en virtud a la autonomía de la cual está investido de acuerdo al Reglamento General de los Registros Públicos, determinó el cierre de partida y la reversión del predio a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura, sin haber efectuado una adecuada calificación de la rogatoria y sobre todo sin tener en cuenta el antecedente registral.

Esta conducta determinó que en la primera oportunidad, la petición de la interesada fuera desestimada de plano, vía tacha sustancial, al amparo de lo normado por el artículo 2013 del Código Civil que regula el Principio de Legitimación, es decir una calificación meramente de carácter formal amparado en esta norma y habiendo recurrido a la Quinta Sala del Tribunal Registral, vía apelación, corrió la misma suerte en virtud a un aspecto puramente formal: los asientos registrales, sólo pueden ser modificados o dejar sin efecto, por mandato judicial, desestimando el derecho de la usuaria mediante Resolución N° 452-3013-SUNARP-TR-A de fecha 10 de Octubre del 2013, es decir, se confirma la afectación generada por la decisión del Registrador que calificó y registro la cancelación de la partida registral y la reversión del predio sin haber cumplido con lo que establecen los incisos a), b), c), d) y h) del Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos

Ante tal decisión del órgano de Segunda Instancia Registral y habiéndose agotado la vía administrativa, la usuaria doña Adriana Aguilar Mamani, tuvo que recurrir a sede judicial, en vía de Proceso Contencioso Administrativo, a efecto que el ente jurisdiccional en aplicación del artículo 148 de la Constitución Política del Estado y siguiendo el procedimiento establecido por el D. S. 013-2008-JUS

que aprueba el TUO de la Ley que regula el Proceso Contenciosos Administrativo N° 27584, modificado por el Decreto Legislativo N° 1067, revise lo actuado en sede administrativa.

En efecto, tramitada la causa ante el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa, mediante Causa N° 06387-2013-0-0401-JR-CI-01 y con intervención de la Especialista Legal Nikola Marisol Gonzáles Ramos, solicitando como pretensión principal se declare la nulidad total de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A y se deje sin efecto la anotación de tacha en contra del Título N° 2013-00004598 efectuada por el Registrador de la Oficina de Ilo de fecha 16 de Agosto del 2013.

Como pretensión accesoria solicitó se restablezca el derecho reconocido por la Constitución, Código Civil y Reglamento de los Registros Públicos, a efecto se declare la invalidez de la cancelación total del Asiento Registral 02 del Rubro a) de la Ficha N° 3558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, requiriendo además la reapertura de la partida cerrada, por encontrarse a esa fecha válida y vigente el derecho de propiedad.

En dicha causa se expide sentencia de primera instancia N° 101-2015-1JEC de fecha 31 de marzo del 2015 que declara fundada la demanda interpuesta por doña Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, nula la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A de fecha 10 de Octubre del 2013, expedida por la Quinta Sala del Tribunal Registral y nula la anotación de la Tacha del Título N° 2013-00004558, sentencia que quedó consentida.

Con tal resultado, formula su segunda petición o nueva rogatoria mediante Título N° 2016-1226067 a efecto se publicite la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A y la cancelación del asiento 02 del Rubro b) de la ficha N° 3558 del Registro de Predios de la Oficina de Ilo restableciéndose la vigencia de la ficha, y dejándose sin efecto la reversión en la ficha de del predio de propiedad de la usuaria.

Consideramos que presente tesina resulta importante, en razón a que se hace un análisis del caso y de las actuaciones registrales tanto en primera como en segunda instancia registral y consiguiente crítica, para esto se ha recurrido a la legislación Constitucional, Código Civil, normas Administrativas y Registrales así como jurisprudencia relacionada con el caso materia de análisis.

El siguiente trabajo se analizará los hechos presentados para determinar las consecuencias del desempeño del funcionario registral de la Oficina de Registro de Ilo, responsable de calificar la solicitud realizada por el Ministerio de Agricultura.

La deficiente calificación del título y la decisión adoptada, en virtud de la autonomía que le corresponde según el Reglamento General de Registros Públicos, determinaron el cierre de la partida registral y la reversión de la propiedad a favor del Ministerio de Agricultura, sin haber realizado una calificación adecuada de la rogatoria y sobre todo sin tener en cuenta el antecedente del registro.

Para defender su derecho a la propiedad, la usuaria ha tenido que recurrir desde la instancia administrativa a la judicial, incurriendo en gastos y tiempo; por lo que consideramos que el presente trabajo es importante, porque hay un análisis del caso y los procedimientos del registro en primera y segunda instancia y la consiguiente crítica, para esto se ha recurrido a la legislación constitucional, Código Civil, normas administrativas y de registro así como jurisprudencia relacionada con el caso sujeto de análisis

Palabras claves: Rogatoria, Calificación, Cierre de Partida, Antecedente Registral, Derecho de Propiedad, Tribunal Registral, Procesos Contencioso Administrativo

ABSTRACT

The following thesis will analyze the facts presented to determine the consequences of the performance of the registral officer of the Registry Office of Ilo, responsible for qualifying the request made by the Ministry of Agriculture.

The deficient qualification of the title and the decision adopted, by virtue of the autonomy of which is vested in accordance with the General Regulation of Public Registries, determined the closing of the registration entry and the reversion of the property in favor of the Ministry of Agriculture, without have made an adequate qualification of the rogatory and above all without taking into account the registry antecedent.

To defend her right to property, the user has had to go from administrative to the judicial office, incurring expenses and time; for what we consider that the present work is important, because there is an analysis of the case and the registration proceedings in both first and second instance registration and consequent criticism, for this has been resorted to Constitutional legislation, Civil Code , Administrative and Registry rules as well as jurisprudence related to the case subject of analysis.

Keywords: Rogatory, Qualification, Closing of Registration Entry, Registry Background, Property Law, Registry Court, Administrative Litigation Processes.

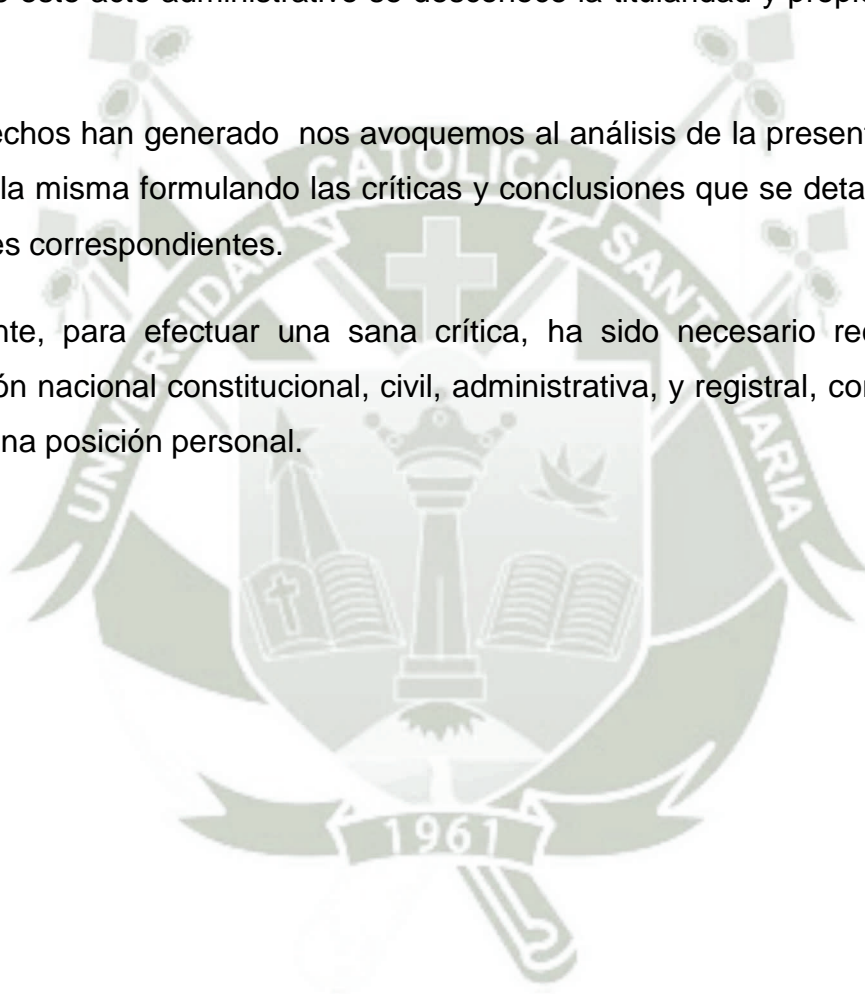


INTRODUCCIÓN

Para efectos de titulación y teniendo en cuenta la naturaleza de la especialidad que cursamos, hemos conseguido un expediente registral que en realidad se trata de dos petitorios, el primero solicitando la cancelación del asiento por el cual se dispuso por el Registrador el cierre de la partida por la causal de reversión del predio de la usuaria a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura y tal como se ha señalado en el rubro relativo al Resumen del presente trabajo, mediante este acto administrativo se desconoce la titularidad y propiedad de la usuaria.

Estos hechos han generado nos avoquemos al análisis de la presente causa y analizar la misma formulando las críticas y conclusiones que se detallan en las secciones correspondientes.

Finalmente, para efectuar una sana crítica, ha sido necesario recurrir a la legislación nacional constitucional, civil, administrativa, y registral, con el objeto de fijar una posición personal.



CAPÍTULO PRIMERO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El presente caso comprende en realidad dos expedientes que si bien es cierto dieron lugar a dos títulos; sin embargo, se encuentran íntimamente vinculados, razón por la que se procederá a analizar el caso en las dos etapas y siguiendo el orden cronológico.

La Primera Etapa:

Está referida a la solicitud o rogatoria que formula la usuaria doña Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, respecto a la petición de cancelación del asiento 2 del rubro b) de la ficha N° 3558 y que continúa en la Partida Registral N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral XIII Sede Tacna.

El asiento 02 está referido al siguiente texto: “Esta partida ha sido cerrada por Reversión a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura, por Resolución Ministerial N° 108-94-AG con fecha 14 de Junio de 1996.”

1.1 Rogatoria de la usuaria

La usuaria mediante título N° **2013-00004598** solicita la cancelación del Asiento Registral 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida Registral N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, que corresponde a su propiedad consistente en el Lote 65 de la Manzana N° 09 de la Asociación de Porcinocultores de Ilo inscrito a su favor como titular de la parcela antes mencionada con una extensión de 3,580 m²., según es de ver del asiento 01 del Rubro c) de la referida Partida Registral.

Por consiguiente, como se verá más adelante, el problema surge cuando el Registrador de la Oficina Registral de Ilo, no obstante que el bien inmueble corresponde a terceros, procede a cerrar la partida registral bajo el argumento de reversión en favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura, sin haber

realizado una calificación integral de la documentación adjunta y en especial la revisión del antecedente registral (legajos).

1.2 Posición del registrador

El título presentado es calificado por el Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo señor Gustavo E. Aramayo Ruiz, quien formuló tacha sustantiva del título bajo el siguiente argumento:

El artículo 32 referido a los alcances de la Calificación: El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en 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.

El Registrador se ampara además en el artículo 42 del Reglamento referida a la Tacha Sustantiva, señalando: que el Registrador tachará el título presentado cuando:

b) Contenga acto no inscribible;

Por lo que procede a la **TACHA** del título por los siguientes fundamentos:

“Se solicita inscripción de cancelación total del asiento registral, que contiene el asiento 02 del rubro b) de la Ficha 3558 y que continua en la Partida 05000920 del Registro de Predios; el mismo que contiene un cierre de partida por reversión y se sustenta en:

“De conformidad con el Artículo 2013 del C.C. El Principio de Legitimación. El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su validez.

Asimismo, en el Reglamento, el principio de legitimación establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen 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”.

En consecuencia, la petición formulada por la usuaria es desestimada según el Registrador por contener una petición que resulta improcedente según las normas que ha precisado, es decir el artículo 2013 del C.C. y el Principio de Legitimación contenido en el Artículo VII del Reglamento, vale decir sólo aspecto formales

1.3 Apelación de la usuaria

Doña Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, en su condición de peticionaria del título objeto de tacha sustantiva, interpone Recurso de Apelación, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación y al amparo de lo previsto por el Artículo 95 del Texto Unico Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que desestima su petitorio de cancelación total del Asiento 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la partida registral N° 05000920. Apelación que se sustenta en las razones que se precisa a continuación.

El asiento registral debe expresar necesariamente el acto causal de donde emana, el mismo que debe constar en el correspondiente título, no pudiendo inscribir el Registrador un título incompatible con otro ya inscrito, aún cuando sea de fecha anterior, porque de ser así significaría romper la eficacia de la legitimación que otorga el Registro.

Con la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG sólo se declaró la caducidad del contrato de fecha 03 de septiembre de 1987, suscrito entre el Estado y la Asociación de Porcinocultores de Ilo, más no la adjudicación a favor de la

apelante; es decir, que dejó subsistente la Resolución Directoral N° 0100-89-UAD.IX.MOQ de fecha 27 de Septiembre de 1989 y por consiguiente válido y vigente el contrato de adjudicación otorgado por escritura pública a su favor.

Con el cierre de la partida individual se ha vulnerado lo previsto por el Artículo X del Título Preliminar del TUO del RGRP donde se establece que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o fecha anterior.

En conclusión, se cuestiona la actuación del Registrador, pues con dicho proceder, el Registrador: **a)** ha vulnerado el artículo 2017 del Código Civil y que contiene el Principio de Impenetrabilidad y, **b)** lo señalado por el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, pues no se puede inscribir título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción aunque sea de igual fecha o anterior

1.4 Pronunciamiento de la Quinta Sala del Tribunal Registral:

La Quinta Sala del Tribunal Registral, con sede en Arequipa, mediante Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A expedida el 10 de Octubre del 2013, con los mismos argumentos formales decide **CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el Registrador y con los argumentos expuestos en dicha resolución, con lo cual queda concluida la etapa administrativa.

La Segunda Etapa

Ante tal resultado, doña Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, interpone Acción Contenciosa Administrativa solicitando la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A, ante el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Corte Superior de Justicia de Arequipa, en contra de la Quinta Sala del Tribunal de Registral

En el proceso bajo registro N° 06387-2013-0-0401-JR-CI-01 se ha expedido la sentencia N° 101-2015-1JEC de fecha 31 de Marzo del 2015 que declara la Nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A y Nula la anotación de

tacha del título N° 2013-00004598 efectuada por el Registrador Público de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral XIII Sede Tacna.

Así mismo, mediante Resolución N° 10-2016 de fecha 31 de Enero del 2016 se dispuso que la Quinta Sala del Tribunal Registral dando cumplimiento a la sentencia expedida, vuelva a emitir una nueva resolución administrativa de conformidad a la sentencia expedida, bajo apercibimiento de multa de media unidad de referencia procesal.

1.5 Nueva Rogatoria

La interesada, en este caso, doña Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, solicita que en merito a lo resuelto por el ente jurisdiccional se proceda a la publicidad de la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A y a la cancelación total del asiento 02 del rubro b) de la Ficha Registral 3558 del Registro de Predios y continuada en la Partida Registral N° 050000920

La Quinta Sala del Tribunal Registral, a quien se le remite los actuados, en cumplimiento de la sentencia expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado de Arequipa, emite en primera oportunidad, la Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A disponiendo dar cumplimiento a la sentencia N° 101-2015 expedida por el señor Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa que declara la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A y Nula la anotación de la tacha del título N° 2013-00004598 efectuada por el Registrador encargado de evaluar el título presentado por la usuaria y en el segundo punto, dispone derivar el título (cumplimiento de la sentencia) al Diario de la Oficina de Ilo, a efecto de que ingrese como un título nuevo, asignándosele asiento de presentación, por esta razón hablamos de primera y segunda etapas.

Sin embargo, esta resolución no da cumplimiento a lo dispuesto por el Juez de la causa que dispuso que la Quinta Sala emita un nuevo pronunciamiento, por lo que estimamos que debió emitir pronunciamiento en el sentido de revocar la tacha sustantiva formulada por el Registrador de la Oficina Registral de Ilo y ordenar que dicho Registrador proceda a la inscripción de la cancelación del

asiento 02 del rubro b) de la Partida N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo.

1.6 Posición del Registrador:

Ante tal deficiencia, dicho funcionario (Registrador) emite la Esquela de Observación solicitando que la Quinta Sala del Tribunal Registral aclare su resolución en vista que existe el Memorándum Circular N° 575-2015-SUNARP-DTE/SN del 8 de septiembre del 2014, que señala: la Sala dispondrá en forma expresa, además de la revocatoria, la inscripción de dicho acto, lo que no dispuso la Sala.

Esta observación ha dado lugar a una segunda resolución por parte de la Quinta Sala Registral, es decir la Resolución N° 600-2016-SUNARP-TR-A que resuelve declarar improcedente el pedido de aclaración solicitada por el Registrador y finalmente dispone que el Registrador de la Oficina Registral de Ilo proceda como conforme a lo dispuesto por el órgano jurisdiccional, por lo que el Registrador en cumplimiento de dicho mandato procede a publicitar la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A, de fecha 10 de Octubre del 2013 y nula la anotación de tacha del título N° 2013-4598 que fue publicitado en el Rubro B asiento 000001 con fecha 20 de Octubre del 2016.

Como consecuencia de lo expuesto, precisamos que la Quinta Sala del Tribunal Registral, para resolver ambos pedidos, fijo como cuestiones a determinar las siguientes:

Para la Primera Etapa

Determinar a quién corresponde declarar la invalidez de un asiento registral, y, por tanto, su cancelación.

Para la Segunda Etapa

a.-Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A: Determinar los alcances del mandato judicial contenido en la Sentencia N° 101-2015-1JEC del 31 de Marzo de 2015 que declara la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A emitida por el Tribunal Registral el 10 de Octubre de 2013.

b) Resolución N° 660-2016-SUNBARP-TR-A: como una segunda cuestión a determinar, los alcances del mandato judicial contenido en la Sentencia N° 101-2015-1JEC del 31 de Marzo de 2015, que declara la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A emitida por el Tribunal Registral el 10 de Octubre de 2013.



CAPITULO SEGUNDO

NORMATIVIDAD APLICABLE AL CASO

Para analizar y resolver el problema suscitado por la decisión del Registrador de la Oficina Registral de Ilo, se ha tenido que revisar y analizar las siguientes normas y disposiciones legales

2.1 Constitución Política de 1993:

Artículo 2º Derechos de la Persona:

Toda persona tiene derecho

Inc.16.- A la propiedad y a la herencia

Artículo 70: Inviolabilidad del Derecho de Propiedad:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio

Artículo 139: Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional:

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

Inc. 3.-La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

Inc. 5.- La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan

Artículo 148: Acción Contenciosa Administrativa:

Las resoluciones administrativas que causen estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contenciosa administrativa.

2.2 Código Civil de 1984:

Artículo 140: Definición y elemento de validez:

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.-Agente capaz.
- 2.-Objeto física y jurídicamente posible
- 3.-Fín lícito
- 4.-Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Artículo 923: Definición del derecho de propiedad:

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 2011: Principios de Legalidad y Rogación:

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 resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

Artículo 2012: Principio de Publicidad:

Se presumen, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Artículo 2013: Principio de Legitimación:

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad, o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 2015: Principio de Tracto Sucesivo:

Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Artículo 2016: Principio de Prioridad

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro

Artículo 2017: Principio de Impenetrabilidad:

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

2.3 Ley Orgánica del Poder Judicial

Artículo 4º: Carácter vinculante de las resoluciones judiciales.-Principios de la Administración de Justicia.

Toda persona y Autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, pernal o administrativa que al ley señala.

Ninguna autoridad cualquier sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, pueden avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

Esta disposición no afecta el derecho de gracia.

2.4 Ley del Procedimiento Administrativo General: ley N° 27444:

Artículo IV del Título Preliminar: Principios del Procedimiento Administrativo:

Numeral 1.2: Principio del Debido Procedimiento.-

Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir prueba y a obtener una decisión motivada y

fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo:

Artículo VII: Función de las disposiciones generales:

1.-Las autoridades superiores pueden dirigir u orientar con carácter general la actividad de los subordinados a ellas mediante circulares, instrucciones y otro análogos, los que sin embargo, no pueden crear obligaciones nuevas a los administrados.

2.-Dichas disposiciones deben ser suficientemente difundidas, colocadas en lugar visible de la entidad si su alcance fuera meramente institucional, o publicarse sin fuera de índole externa.

3.-Los administrados pueden invocar a su favor disposiciones, en cuando establezcan obligaciones a los órganos administrativos en su relación con los administrados.

Artículo 10: Causales de Nulidad:

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes

Inc. 1º.-La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias

Artículo 201: Rectificación de Errores:

Numeral 201.1: Los errores materiales o aritmético en los actos administrativos pueden se rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido, ni el sentido de la decisión.

Numeral 201.2: La rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original.

2.5 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584 Ley que regula el Procedimiento Contencioso Administrativo (D.S. 013-2008-JUS)

Artículo 1: Finalidad:

La acción contencioso administrativa prevista en el artículo 148 de la Constitución Política, tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y a la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados.

Para los efectos de esta ley, la acción contenciosa administrativa se denomina proceso contencioso administrativo.

Artículo 4ª Actuaciones Impugnables:

Conforme a las previsiones de la presente ley y cumpliendo con los requisitos expresamente aplicables a cada caso, procede la demanda contra toda actuación realizada en ejercicio de potestades administrativas.

Son impugnables en este proceso las siguientes actuaciones administrativas:

Inc. 1.- Los actos administrativos y cualquier otra declaración administrativa.

Artículo 5: Pretensiones:

En el proceso contencioso administrativo podrán plantearse pretensiones con el objeto de obtener lo siguiente:

Inc. 1.- La declaración de nulidad total o parcial o ineficacia de actos administrativos

Artículo 46: Deber Personal de Cumplimiento de la Sentencia:

Numeral 46.1: Conforme a lo dispuesto en el inciso 2) del artículo 139 de la Constitución Política y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, las resoluciones judiciales deben ser cumplidas por el personal al servicio de la administración pública, sin que éstos puedan calificar su contenido o sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa; estando obligados a realizar todos los actos para la completa ejecución de la resolución judicial.

2.6 Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos Ley N°26366

Artículo 3º: Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos

Inc. b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

2.7 Reglamento General de los Registros Públicos.- Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.**TITULO PRELIMINAR:****Artículo III: Principio de Rogación y de Titulación Auténtica:**

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a

quien esté representada, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

Artículo V: Principio de Legalidad:

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Artículo VII: Principio de Legitimación:

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.

Artículo VIII: Principio de Fe Pública Registral:

La inexactitud de los asientos registrales, por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudica al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Artículo IX: Principio de Prioridad Preferente:

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición contraria.

Artículo X: Principio de Prioridad Excluyente:

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1.- Naturaleza del Procedimiento:

El Procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

Artículo 17: Requisitos de Admisibilidad:

Está prohibido rechazar de plano una solicitud de inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud, no abone los derechos registrales exigidos para su presentación o no acredite alguna de las circunstancias a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15.

Artículo 19: Asiento de Presentación:

Tendrá validez la presentación de títulos que se efectúe dentro del horario establecido por el Jefe de la Oficina Registral para el ingreso de títulos en el Diario. Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria, el horario podrá ser ampliado por el citado funcionario, de lo cual se dejará constancia en el Diario.

CALIFICACIÓN:

Artículo 31: Definición:

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primer y en segunda instancia, respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

Artículo 32: Alcances de la Calificación:

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán:

- 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. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador siempre que exista un convenio de interconexión vigente deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona.
- b).**-Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la deberá practicarse la inscripción. así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
- c).**-Verificar la validez y la 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 el derecho inscribible, así como de los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

e).-Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título.

f).-Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes, así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos.

g).-Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

h).-Efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirse al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

i).-Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de las partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en lo literales f) y g) que anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandato de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Mediante Resolución N° 154-203-SUNARP-SN del 3 de Julio del 2013 se agregó el siguiente párrafo.

En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares así como verificar las obligaciones del Gerente General o del Presidente previstas en la Primera Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS.

Artículo 33: Reglas para la Calificación Registral:

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

a).-En la Primera Instancia:

a.1) Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c) no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que hubiera subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podría desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de representación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiere retirado los documentos que forman parte del título

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a. 3).- Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, 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.

b) En la Segunda Instancia:

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c) el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

b.2) Cuando un 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.

Cuando 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 mayoría requerida no

constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

c.) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existan al calificarse el título primigenio.

Artículo 34: Abstención en la Calificación:

El Registrador o Vocal del Tribunal Registral deberá abstenerse de intervenir en la calificación del título materia de inscripción cuando:

a) Tenga parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con cualquiera de los interesados, los representantes o apoderados de éstos, o con algún abogado que interviene en el título; o su cónyuge intervenga en cualquiera de las calidades señaladas

b) Conste su intervención como abogado en el título materia de inscripción, o hubiese actuado como abogado de alguna de las partes en el procedimiento judicial o administrativo del cual emana la resolución materia de inscripción.

c) Él o su cónyuge tuviesen la calidad de titular, socio, miembro, o ejercieran algún tipo de representación de la persona jurídica a la cual se refiere el titular materia de inscripción

- d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente
- e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral.

De no mediar abstención previa, y sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera generarse por la omisión de la abstención, cualquier interesado podrá recusar la intervención del registrador o Vocal del Tribunal Registral, sobre la base de las mismas causales antes mencionadas.

Artículo 42: Tacha Sustantiva:

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecte la validez del contenido del título.
- b) Contenga acto no inscribible
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta de la competente
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral
- e) El acto o derecho inscribible no prexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho conste, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación.
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36
- g) En los casos a los que se refieren los artículos 43 , 44 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra

visados por funcionario competente o de ser el caso, firmado por el verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

Artículo 52: Asiento Extendido en Mérito de Resolución Administrativa:

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50, la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

Artículo 90: Competencia del Órgano Jurisdiccional:

Conforme al artículo 2013 del Código Civil corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

Artículo 94: Supuesto 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 o el derecho inscritos.
- b) Cuando se declare 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 establezca otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes

Artículo 95: Cancelación por Comprobada Inexistencia del Asiento de Presentación o Denegatoria de Inscripción:

Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

Artículo 107: Cancelación por Declaración Judicial de Invalidez:

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional

Artículo 156: Ponencias, Votación y Resoluciones del Recurso:

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones

El Tribunal se pronunciará:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador
- b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador
- c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación.
- d) Aceptando o denegando total o parcialmente el desistimiento formulado

Para la aprobación de las resoluciones se requerirá de dos (2) votos conformes, sin perjuicio de la existencia de votos singulares o discordantes.

Artículo 164: Vigencia del Asiento de Presentación Para la Interposición de Demanda Contenciosa Administrativa:

En los casos que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición de la acción contencioso administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado.

Vencido el plazo, sin que se hubiese efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación.

2.8 Plenos Registrales

PLENO REGISTRAL LXXVII:

“Una vez expedida la resolución en cumplimiento del mandato judicial, el Presidente de la Sala, dará cuenta a la Presidencia del Tribunal Registral, el que a su vez la remitirá al Procurador para comunique a la Sala o Juzgado respectivo”.

PLENO REGISTRAL XXV:

De igual forma existe el XXV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado en sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de Abril de 2007, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 15 de Junio de 2007, se ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO”

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva; enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”.



CAPITULO TERCERO

ANALISIS DEL EXPEDIENTE REGISTRAL

Primera Parte

Esta primera parte está referida a la solicitud de cancelación del asiento 02 del Rubro b) de la Partida 05000920 que publicita “Esta partida ha sido cerrada por Reversión a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura, por Resolución Ministerial N° 108-94-AG con fecha 14 de Junio de 1996.”

TÍTULO : N° 4598 DEL 06.08.2013

REGISTRO : PREDIOS - ILO

ACTO : CANCELACIÓN DE ASIENTO
REGISTRAL

Con la finalidad de contar con la información suficiente que pueda aclararnos los alcances de la petición formulada, es necesario nos remitamos a los antecedentes del caso, que comprende dos etapas a través de dos títulos que tienen la misma finalidad, es decir la cancelación del asiento 02 de la mencionada partida registral

3.1 Antecedentes

1.-Por Resolución Suprema N° 518-86-AG-DGRA, el Estado independizó e incorporó a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, 42 hectáreas en Pampa Inalámbrica Distrito de Ilo, Departamento de Moquegua e inscrito en la Ficha N° 3,597 hoy Partida Registral N° 0500048 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, de la Zona XIII Sede Tacna.

2.-El 03 de Septiembre de 1987, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público Vidal Barrera de la ciudad de Ilo, se adjudicó dicha área a favor de la Asociación de Porcinocultores de Ilo, inscrita a su favor en el asiento 02 del Rubro C de la Ficha N° 3597 hoy Partida Registral N° 0500048 del Registro de Predios de la Oficina de Ilo.

3.-El 22 de noviembre de 1989, por Resolución Directoral N° 072-89 UAD IX Moquegua, se aprobó el plano de replanteo y lotización de la Asociación de Porcinocultores.

4.-Por Resolución Directoral N° 100-89-UAD-IX.Moq., se aprobó la parcelación e independización a favor de cada uno de los socios de la Asociación de Porcinocultores, de manera individual.

5.-El 15 de Diciembre de 1989, la Unidad Agraria Departamental IX Moquegua adjudicó en propiedad individual, los lotes a cada uno de los socios, inscribiendo en fichas independientes con fecha 25 de mayo de 1990 en las Fichas siguientes: 3225 a la Ficha 3493; Ficha 3530 a la Ficha 3558; Ficha 3560 a la Ficha 3565 - 3567; Ficha 3570 – 3575 – 3576 - 3577; Ficha 3597- 3597-A y 7147 - 7112.

6.-Mediante Resolución Ministerial N° 108-94-AG de fecha 14 de Marzo de 1994, el Estado Peruano-Ministerio de Agricultura, declaró la caducidad del Contrato de Adjudicación de tierras eriazas de fecha 03 de Septiembre de 1987, suscrito entre la Asociación de Porcinocultores de Ilo y la Dirección Sub Regional de Agricultura de Moquegua, revertiendo al patrimonio del Estado la extensión de 42 hectáreas y cuya Resolución fue inscrita con fecha 14 de Junio de 1996 en el Asiento 03 de la Ficha N° 3567 hoy Partida N° 05000948 (Partida Matriz).

7.-Por dicha Resolución Ministerial sólo se declaró la caducidad del Contrato de fecha 03 de septiembre de 1987, dejando subsistente el mérito de la Resolución Directoral N° 100-89-UAD-IX Moq. De fecha 27 de Noviembre de 1989 que aprobó la parcelación e independización efectuada a favor de los asociados en 72 parcelas individuales de acuerdo a los planos respectivos.

8.-La Dirección Regional Agraria de Moquegua con Oficio N° 488-96-DSRA-MOQ/050-OAJ de fecha 10 de Julio de 1996 no sólo petitionó la inscripción de la Resolución N° 108-94-AG, sino además la cancelación registral de las fichas individuales, cuando dicha petición implicaba solo la Resolución Ministerial N° 108-94-AG, sin modificar las demás partidas registrales.

9.-El Registrador Público, entendemos sin mayor calificación ni revisión del antecedente registral, dispuso el cierre de las partidas individuales en mérito de la Resolución Ministerial N° 108-94-AG de fecha 14 de marzo de 1994, generando que al titular Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, sea privada de su derecho de propiedad sobre el mencionado predio,. Generando que la titular Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, sea privada de su derecho de propiedad sobre el mencionado pedio.

3.2 Rogatoria de la usuaria

La usuaria mediante título N° **2013-00004598** solicita la cancelación del Asiento Registral 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida Registral N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, que corresponde a su propiedad consistente en el Lote 65 de la Manzana N° 09 de la Asociación de Porcinocultores de Ilo inscrito a su favor como titular de la parcela antes mencionada con una extensión de 3,580 m2. en el asiento 01 del rubro c) de la referida partida registral y con fecha 01 de junio de 1990

3.3 Posición del registrador

Dicho título al ser calificado por el Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo señor Gustavo E. Aramayo Ruiz, tachó sustantivamente el título bajo el siguiente argumento:

Artículo 32 Alcances de la Calificación: El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- c)** Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en 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.

El Registrador se ampara en el artículo 42 del Reglamento referido a la Tacha Sustantiva, señalando: que el Registrador tachará el título presentado cuando:

b) Contenga acto no inscribible;

Es decir, sin mayor análisis ni evaluación de los antecedentes registrales, procede a la **TACHA** del título por los siguientes fundamentos:

“Se solicita inscripción de cancelación total del asiento registral, que contiene 02 del rubro b) de la Ficha 3558 y que continua en la Partida 05000920 del Registro de Predios; el mismo que contiene un cierre de partida por reversión y se sustenta en:

“De conformidad con el Artículo 2013 del C.C. El Principio de Legitimación. El contenido de la inscripción presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su validez. Asimismo, el principio de legitimación establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen 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.”

Es decir el Registrador como ya se ha indicado, sin mayor análisis salvo el aspecto formal, desestimó de plano el pedido de la usuaria

3.4 Apelación de la Usuaria

Mediante Recurso de apelación la usuaria reitera su petición de cancelación del Asiento Registral 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la partida registral N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo que publicita el cierre de la partida registral por reversión a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

a) Rogatoria que consta en el formato de solicitud de inscripción.

- b) Copia del DNI de la usuaria presentante.
- c) Escrito mediante el cual se solicita la cancelación del Asiento Registral 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida Registral N° 05000920, de fecha 24 de junio del 2013.
- d) Recurso de apelación.

3.5 Fundamentos de la Apelación

La usuaria recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

Se ha solicitado al amparo de lo previsto por el Artículo 95 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos la cancelación total del Asiento 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la partida registral N° 05000920.

El asiento registral debe expresar necesariamente el acto causal de donde emana, el mismo que debe constar en el correspondiente título, no pudiendo inscribir el Registrador un título incompatible con otro ya inscrito, aun cuando sea de fecha anterior, porque de ser así significaría romper la eficacia de la legitimación que otorga el Registro.

Con la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG sólo se declaró la caducidad del contrato de fecha 03 de septiembre de 1987, dejando subsistente la Resolución Directoral N° 0100-89-UAD.IX.MOQ de fecha 27 de Noviembre de 1989 y por consiguiente válido y vigente el contrato otorgado por escritura pública.

Con el cierre de la partida individual se ha vulnerado lo previsto por el Artículo X del Título Preliminar del TUO del RGRP donde se establece que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o fecha anterior.

Se cuestiona la actuación del Registrador, pues con dicho proceder, el Registrador: **a)** ha vulnerado el artículo 2017 del Código Civil (Principio de

Impenetrabilidad), **b)** lo señalado por el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, pues no se puede inscribir título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción aunque sea de igual fecha o anterior

De conformidad con el Artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos la declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto de su cancelación, compete exclusivamente al Poder Judicial, para ello debe presentarse la resolución judicial que así lo disponga.

3.6 Pronunciamiento de la quinta sala del tribunal registral:

La Sala señala que con los antecedentes antes citados, analizará la rogatoria de la usuaria por la que se solicita inscripción de la cancelación total del asiento registral, que contiene asiento 02 del rubro b) de la Ficha N° 3558 y que continua en la Partida N° 05000920 del Registro de Predios; el mismo que contiene un cierre de partida por reversión.

Decisión impugnada:

El Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo Gustavo E. Aramayo Ruiz, tachó sustantivamente el título bajo el argumento que consta de la Anotación de Tacha:

Fundamentos de la Apelación:

La recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

Se ha solicitado al amparo de lo previsto por el Artículo 95 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos la cancelación total del Asiento 2 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la partida registral N° 05000920.

El asiento registral debe expresar necesariamente el acto causal de donde emana, el mismo que debe constar en el correspondiente título, no pudiendo inscribir el Registrador un título incompatible con otro ya inscrito, aun cuando sea

de fecha anterior, porque de ser así significaría romper la eficacia de la legitimación que otorga el Registro.

Con la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG sólo se declaró la caducidad del contrato de fecha 03 de septiembre de 1987, dejando subsistente la Resolución Directoral N° 0100-89-UAD.IX.MOQ de fecha 27 de Noviembre de 1989 y por consiguiente válido y vigente el contrato otorgado por escritura pública.

Con el cierre de la partida individual se ha vulnerado lo previsto por el Artículo X del Título Preliminar del TUO del RGRP donde se establece que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o fecha anterior.

3.7 Antecedente Registral:

Predio Matriz:

En la Partida Registral N° 05000948 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, se encuentra registrado el predio rústico de una extensión superficial de 42.00 Has. a nombre de la Asociación de Porcinocultores de la Provincia de Ilo.

En el asiento 02 del rubro B) de la partida referida, obra inscrita la lotización del predio rústico, ello en mérito a la Resolución Directoral N° 072-89-UAD.IX.MOQUEGUA de fecha 22 de Noviembre de 1989.

Del asiento 03 del rubro C de la misma partida, se advierte que el predio se ha revertido a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura.

Predio Independizado:

En la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida Registral N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, se encuentra inscrito el inmueble ubicado en Lote N° 65 de la Manzana 09 de la Asociación de Porcinocultores de Ilo, del Distrito y Provincia de Ilo, Departamento de Moquegua, que cuenta con área de 3,580.50 m²., Dicho predio se independizó a favor de Adriana Aguilar Mamani.

Del asiento 02 del rubro b), se advierte que la partida ha sido cerrada por reversión a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura, ello según Resolución Ministerial N° 0108-94-AG.

Planteamiento de las Cuestiones en Discusión:

La Sala de lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de la misma considera que cuestión a dilucidar es la siguiente:

“Determinar a quién corresponde declarar la invalidez de un asiento registral, y, por tanto, su cancelación”.

3.8 Resolución de la Quinta Sala del Tribunal Registral:

La Sala señala que en aplicación del Artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos, con el título venido en grado, se solicita la cancelación del Asiento Registral 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida Registral N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, bajo el argumento que con la Resolución N° 0108-94-Ag de fecha 14 de Marzo de 1994 sólo se declaró la caducidad del contrato de adjudicación de fecha 03 de septiembre de 1987 dejándose subsistente los contratos de adjudicación en propiedad otorgados de manera individual por el Estado, los cuales se encuentran válidos y vigentes y que con el cierre de la partida individual se ha vulnerado el Artículo 2017 del Código Civil y el Artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos donde se establece que no

puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o fecha anterior.

El Artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) prescribe que: “También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción”.

Este artículo trata de un supuesto de cancelación (tanto de inscripción como de anotaciones preventivas) no reconocidas doctrinalmente y, que (en sus efectos) se asemeja a una declaración de nulidad del asiento publicitado; en la medida que sanciona con su extinción total a los asientos que carecen de un acto causal que dé lugar a la extensión del asiento o cuya inscripción o anotación no ha sido materia de rogatoria, plantea así dos supuestos principales para la extensión de la cancelación a saber:

- a)** Que, revisado el título archivado que dio lugar a la inscripción o anotación, se verifique que el mismo no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral.
- b)** Que, revisado también el título archivado, se constate que uno de los actos inscritos, si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación, bien por reserva de la rogación (efectuada la presentación del título) bien por desistimiento parcial de la rogatoria, efectuada tanto en primera como en segunda instancia del procedimiento registral.

La Sala precisa que, de acuerdo a lo señalado por la apelante, “nos encontraríamos en el primer supuesto, ello por cuanto sostiene que con la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG inscrita en el Asiento 3 del Rubro C de la Partida Matriz N° 05000948 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, sólo se declaró la caducidad del contrato de fecha 03 de septiembre de 1987, dejando subsistente la Resolución Directoral N° 072-89- AUD.IX.MOQ de fecha 22 de Noviembre de 1989 y por consiguiente válido y vigente el contrato otorgado

por escritura pública, debiendo de ser analizada la inscripción de dicho acto administrativo tomando en cuenta la situación registral al momento de ingresar la rogatoria al Registro”.

La Sala a su vez señala que, revisada la Partida Registral N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, se advierte que en el Asiento 02 del Rubro b), se publicita lo siguiente: “Esta partida ha sido cerrada por Reversión a favor del Patrimonio del Ministerio de Agricultura; según Resolución Ministerial N° 0108-94-AG firmado por Ministro de Agricultura Absalón Vásquez Villanueva. Ilo 14 de Junio de 1996”. Como puede inferirse del contenido de este asiento, se publicita que la Partida Registral N° 05000920 se encuentra cerrada, por haberse revertido el predio a favor del Ministerio de Agricultura.

Del asiento 03 del rubro C de la Partida Matriz N° 05000948 se advierte que el cierre de la partida N° 05000920, así como de las partidas independizadas de los predios de la Asociación de Porcinocultores de la Provincia de Ilo, obedeció a que las tierras eriazas inscritas en esta partida, han sido revertidas a favor del patrimonio el Ministerio de Agricultura, ello a razón de haber incumplido los términos y plazos establecidos en el contrato de adjudicación de tierras eriazas, ello en mérito a la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG.

A fin de verificar si el acto de la reversión comprendía únicamente la partida matriz, tal como lo señala la apelante, es que se ha procedido a revisar el Legajo N° 18659-1996, desprendiéndose que mediante Oficio N° 488-96-DSRA.MOQ/050-OAJ de fecha 10 de junio de 1995 se ha solicitado lo siguiente:

“(…) con Resolución Ministerial N° 0108-94-AG, se declaró la caducidad del Contrato de Adjudicación de Tierras Eriazas de fecha 03 de Setiembre de 1,987 suscrito entre la Asociación de Porcinocultores de la Provincia de Ilo, y la Dirección Sub Regional Agraria Moquegua, en aplicación del Art. 28° del Decreto Legislativo N° 653, por incumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula Sexta del contrato; siendo causal de resolución y caducando su derecho de propiedad; en consecuencia revertida al patrimonio del Ministerio de Agricultura la extensión superficial de 42.00 Has. que fueron objeto de

adjudicación ubicadas en el Sector Pampa Inalámbrica del Distrito y Provincia de Ilo.

Por estos fundamentos, sírvase Ud., Sr. Registrador **disponer la cancelación registral, en el Tomo 117, Folio 201, Partida LIV, Asiento 2; de la traslación de dominio efectuada a favor de la Asociación de Porcinocultores de Ilo**, de las 42.00 Has. de los terrenos eriazos ubicados en el Sector Pampa Inalámbrica, del Distrito y Provincia de Ilo; **Cancelación Registral que deberá abarcar además las Fichas Registrales siguientes: Fichas Registrales N°: 3493 al 3521; 3525 al 3528; 3530 al 3558; 3560 al 3565, 3567; 3570, 3575, 3576, 3577; 3597, 3597-A; 7147, 7172,**

Cuyas escrituras públicas fueron suscritas, autorizando a cada uno de los asociados a tener sus parcelas en forma independiente; pero, para que cumplan con el objetivo y finalidad de la “Asociación de Porcinocultores de Ilo y no título individual, quedando sujeta esta parcelación a condiciones de caducidad, si no; cumplía la Asociación con la ejecución de las obras en el plazo señalado. Acompaño fotocopia debidamente legalizada de la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG (...)”.

De acuerdo a lo detallado, la Sala señala que se advierte que si bien en el oficio remitido se solicita como acto la cancelación registral, es cierto también, que el acto materia de inscripción era la reversión del predio de una extensión de 42.00 Has., a favor del Ministerio de Agricultura, reversión que de acuerdo a lo solicitado no sólo comprendía la inscripción en la Partida Matriz N° 05000948, sino que abarcaba a todas las partidas independizadas, las cuales se encuentran detalladas en el Asiento 2 del Rubro B de la partida matriz.

Con relación a la reversión señalada en el párrafo anterior, la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG de fecha 14 de Marzo de 1994, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 10 de Marzo de 1994, señalaba en su parte resolutive lo siguiente: “(...) Artículo 2º.-Declarar la caducidad del Contrato de Adjudicación de Tierras Eriazas de fecha 3 de Setiembre de 1987 suscrito entre la Asociación de Porcinocultores de la Provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Agricultura

de Moquegua y en consecuencia revertida al patrimonio del Ministerio de Agricultura la extensión superficial de 42.00 Has. que fueron objeto de la adjudicación, ubicadas en el Sector denominado Pampa Inalámbrica del Distrito y Provincia de Ilo del Departamento de Moquegua Es decir, que mediante esta resolución se ha declarado la reversión del predio inscrito en la Partida N° 05000948 a favor del Ministerio de Agricultura, ello a razón de haber operado la caducidad del contrato de adjudicación de fecha 03 de septiembre de 1987 suscrito entre la Asociación de Porcinocultores de la provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua.

En este sentido, si bien la Resolución revierte el predio matriz a favor del Ministerio de Agricultura por haber operado la caducidad del contrato de fecha 03 de septiembre de 1987, inscrito en el Asiento 2 del Rubro C de la Partida Matriz N° 05000948, es cierto también, que en mérito a la reversión se extendió el Asiento Registral respectivo en cada una de las partidas independizadas, pues se consideró que el predio independizado estaba comprendido en la rogatoria de la reversión del predio original. En el caso de autos, tenemos que la reversión está contenida en el Asiento 02 del Rubro b) de la Partida Independizada N° 05000920, así como en el Asiento 3 del Rubro C de la Partida Matriz.

Por lo tanto, en vista que la inscripción se efectuó de acuerdo a lo solicitado y en las partidas involucradas la Sala concluye que no corresponde cancelar el asiento registral al amparo del Artículo 95 del RGRP, Siendo ello así corresponde preguntarse, a quien le corresponde declarar la invalidez de un Asiento Registral, y, por tanto, su cancelación.

Conforme lo señalado por el Inciso b) del Artículo 3° de la Ley 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, es una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, "La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme".

Sistema registral que consagra como uno de sus pilares al principio de legitimación recogido en el Artículo 2013 del Código Civil y en el Artículo VII del

Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RPGP), el cual infiere 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.

Así, la legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales, la inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

La Sala hace alusión a lo señalado por Pau Pedrón, Antonio (Curso de Práctica Registral pág. 23-24) la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al Registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación; antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción. Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro sea cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación.

En consecuencia, precisa la Sala que, bajo el amparo del principio de legitimación no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el Registrador al extender el asiento registral fue correcta o no. Siendo que el referido principio protege la inscripción, considerando que la misma debe ser

respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones que hubiere a lugar.

Sin embargo, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales. Así lo establecen los Artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Respecto a la invalidez de los asientos registrales el artículo 90 del citado reglamento señala que *“Conforme al Artículo 2013º del Código Civil, corresponde exclusivamente al Órgano Jurisdiccional la declaración de invalidez de los Asientos Registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido”*. Es decir, corresponde exclusivamente al Órgano Jurisdiccional la declaración de invalidez de los Asientos Registrales, por lo que, no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de nulidad del mismo.

De lo expuesto, concluye la Sala que, la declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto de su cancelación, compete exclusivamente al Poder Judicial, para ello debe presentarse la Resolución Judicial que así lo disponga.

El Artículo 107 del RGRP prescribe que, *“Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez”*.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional”.

De acuerdo al dispositivo legal antes señalado, si una persona se considera perjudicada por una inscripción, tiene expedita la vía judicial para hacer valer su derecho y conseguir la cancelación del asiento por orden judicial.

En consecuencia, en vista que es al Órgano Jurisdiccional a quien le corresponde declarar la invalidez y por lo tanto la cancelación del Asiento Registral, es que no procede en Sede Registral disponer la cancelación del Asiento 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida Registral N° 05000920.

RESOLUCIÓN:

La Quinta Sala del Tribunal Registral mediante Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A expedida el 10 de Octubre del 2013, decide CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador por los argumentos expuestos anteriormente.

APRECIACIÓN PERSONAL:

Si bien la declaración de invalidez de los asientos registrales conforme al artículo 90 del Reglamento señala que declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto de su cancelación, compete exclusivamente al Poder Judicial, para ello debe presentarse la resolución judicial que así lo disponga y que *conforme al Artículo 2013º del Código Civil, corresponde exclusivamente al Órgano Jurisdiccional la declaración de invalidez de los Asientos Registrales. Y consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido;* sin embargo, nos preguntamos cual es el acto causal en el que se encuentra expresado el mandato del cierre de partida registral

Pues el contenido de la Resolución Ministerial N° 108-94-AG sólo dispone la cancelación del Contrato de Adjudicación de tierras de fecha 03 de septiembre de 1987 suscrito entre El Estado y la Asociación sin pronunciarse sobre la validez o caducidad de los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas de adjudicación otorgadas de manera individual e independizadas de fechas 28 de

abril de 1992, por lo que no se habría solucionado ni menos atendida la rogatoria de la usuaria doña Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, respecto de un error en el Registrador que calificó dicho título, no evaluó adecuadamente la rogatoria solicitada por el funcionario de la Sub Dirección de Agricultura de Moquegua ni menos se habría revisado el antecedente registral (legajos).

Segunda Parte:

Con el resultado y pronunciamiento anterior doña Adriana Aguilar Mamani, haciendo uso de lo normado por el artículo 148 de la Constitución Política del Estado que señala, lo actuado en sede administrativa puede ser revisado por el ente jurisdiccional, interpone demanda contenciosa administrativa a efecto se declare la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A y se disponga la cancelación total del asiento 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo.

Dentro del plazo establecido por el numeral 1 del artículo 19 del D.S. 013-2008-JUS TUO de la Ley 27584 que regula del Proceso Contenciosos Administrativo, recurre al Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa, solicitando como pretensión principal, se declare la nulidad total de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A de fecha 10 de Octubre del 2013 por contravenir la Constitución y la Ley (numeral 1 del Art. 1 del D.S. 013-2008-JUS), solicitando se deje sin efecto la anotación de tacha en contra del Título N° 2013-00004598 efectuada por el Registrador Público de la Oficina Registral de Ilo de fecha 06 de Agosto del 2013 a fin de que se declare su Nulidad Total.

Como pretensión accesoria demanda el restablecimiento del Derecho reconocido por la Constitución, Código Civil y Reglamento de los Registros Públicos, solicitando la invalidez de la cancelación total del Asiento Registral 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, requiriendo además la apertura de la partida cerrada, por encontrarse a la fecha válido y vigente el derecho de propiedad.

Dicha demanda mediante sentencia N° 101-2015-1JEC de fecha 31 de Marzo del 2015 se declaró fundada la demanda interpuesta por doña Adriana Aguilar Mamani de Ccopa contra la Quinta sala del Tribunal Registral Sede Arequipa, y en consecuencia, la nulidad de la Resolución N° 452-2013 SUNARP-TR-A de fecha 10 de Octubre del 2013 expedida por la Quinta Sala del Tribunal Registral-Sede Arequipa; y Nula la Anotación de Tacha del Título N° 2013-00004598, efectuada por el Registrador Público de la Oficina de Ilo de la Zona Registral XIII Sede Tacna.

Con estos antecedentes, la usuaria doña Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, mediante Título N° 2016-1226067, solicita la publicidad de la Sentencia expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa.

3.9 Segunda rogatoria mediante título N° 2016-1226067

Publicidad de la Resolución N° 101-2015-1JEC del 31 de Marzo del 2015, expedida por el Primer Juzgado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por la cual se declara la Nulidad de Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A expedida por el Tribunal Registral el 10 de Octubre del 2013.

Como el mandato está dirigido a que la Quinta Sala del Tribunal Registral de cumplimiento de lo resuelto por el señor Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa, el título y correspondiente rogatoria fueron remitidos a la Presidencia de la Quinta Sala del Tribunal Registral, quien emite la Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A de fecha 19 de Julio del 2016.

3.10 Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A. ejecución de sentencia sobre nulidad de Resolución del Tribunal Registral

La Sala señala como premisa que “ La actuación del Tribunal Registral al emitir Resolución en cumplimiento de la sentencia judicial, sólo deberá limitarse a lo establecido en la parte resolutive de dicho mandato, toda vez que en estricta aplicación del artículo 4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial concordante con el artículo 46.1º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley de regula el

Proceso Contencioso Administrativo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, la autoridad administrativa no se encuentra facultada para interpretar los alcances de la decisión Judicial “, procediendo luego a analizar los diversos aspectos que ha considerado para resolver en el sentido que se consigna en la parte resolutive

Antecedentes:

La Sala hace referencia a los antecedentes del caso señalando que mediante Título N° 4598 del 06 de Agosto del 2013 se solicitó la cancelación del Asiento Registral 2 del Rubro b) de la Ficha Registral N° 3558 que continua en la Partida Registral N° 05000920 Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo.

El Registrador Público Gustavo E. Aramayo Ruíz denegó, la cancelación solicitada, denegatoria que fue materia de recurso de apelación y mediante Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A del 10 de Octubre del 2013, el Tribunal Registral confirmó la tacha formulada por el Registrador Público.

A través de la Sentencia N° 101-2015-1JEC de fecha 31 de marzo de 2015, expedida por el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; se declaró fundada la demanda contencioso administrativa, interpuesta por Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, en consecuencia, nula la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A de fecha 10 de Octubre de 2013.

Asimismo, mediante Resolución N° 10-2016 de fecha 31 de enero de 2016 expedida por el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, se dispone requerir al Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral-Sede Arequipa, para que, dando cumplimiento a la sentencia, dentro del término de veinte días de notificada, cumpla con expedir nueva resolución administrativa de conformidad con la citada sentencia.

Antecedente Registral:

Predio Matriz

En la Partida N° 05000948 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, se encuentra registrado el predio rústico de una extensión superficial de 42.00 Has, correspondiente a la Asociación de Porcinocultores de la Provincia de Ilo.

En el asiento 2 del Rubro B, de la partida referida, obra inscrita la lotización del predio rústico, ello en mérito a la Resolución Directoral N° 072-8-UAD.IX.MOQUEGUA de fecha 22 de Noviembre de 1989.

Del asiento 3 del Rubro C de la misma partida, se advierte que el predio se ha revertido a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura.

Predio Independizado

En la Ficha N° 3558 que continua en la Partida Registral N° 0500920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, se encuentra registrado el inmueble ubicado en Lote N° 65 de la Manzana 09 de la Asociación de Porcinocultores de Ilo, del Distrito y Provincia de Ilo, Departamento de Moquegua, que cuenta con un área de 3,580.50 m². . Dicho predio se independizó a favor de Adriana Aguilar Mamani.

Del asiento 2 del Rubro B, se advierte que la Partida ha sido cerrada por reversión a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura, ello según Resolución Ministerial N° 0108-94-AG.

Planteamiento de las Cuestiones:

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

Determinar los alcances del mandato judicial contenido en la Sentencia N° 101-2015-1JEC del 31 de Marzo de 2015 que declara la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A emitida por el Tribunal Registral el 10 de Octubre de 2013.

Análisis:

Como antecedente debe señalarse que, mediante Título N° 4598 del 06 de Agosto del 2013 se solicitó la cancelación del Asiento Registral 2 del Rubro B de la Ficha Registral N° 3558 que continua en la Partida Registral N° 05000920 Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, el Registrador Público tachó sustantivamente el título

Ante la denegatoria de inscripción, el título fue apelado, siendo resuelto por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A del 10 de Octubre de 2013, confirmando la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público.

Ante dicho pronunciamiento Adriana Aguilar Mamani de Ccopa interpuso Demanda Contencioso Administrativa proceso en el cual el Órgano Jurisdiccional mediante Sentencia N° 101-2015-1JEC del 31 de Marzo del 2015 declaró fundada la demanda y en consecuencia nula la Resolución N° 452- 2013-SUNARP-TR-A de fecha 10 de Octubre de 2013.

Asimismo, mediante Resolución N° 10-2016 de fecha 31 de Enero del 2016 se dispuso que la Quinta Sala del Tribunal Registral dando cumplimiento a la referida sentencia vuelva a emitir una nueva resolución administrativa.

Al respecto, el Artículo 46.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, señala: *"Conforme a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 139 de la Constitución Política y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, las resoluciones judiciales deben ser cumplidas por el personal al servicio de la administración pública, sin que éstos puedan calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa; estando obligados a realizar todos los actos para la completa ejecución de la resolución judicial"*.

La Sentencia N° 101-2015-1JEC del Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa falló declarando fundada la demanda contencioso administrativa, interpuesta por Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, contra la Quinta Sala del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sobre Declaración de Nulidad de Resolución Administrativa N° 452-2013-SUNARP-TR-A. En consecuencia, se declara nula la Resolución Administrativa N° 452-2013-SUNARP-TR-A, del 31 de Marzo de 2015; debiendo el Tribunal volver a emitir Resolución en los términos señalados en la referida sentencia, conforme lo dispone la Resolución N° 10-2016 de fecha 31 de Enero del 2016.

Con respecto a la emisión de la nueva resolución, cabe precisar que el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia se ha pronunciado sobre el fondo, razón por la cual el Colegiado hace suyos dichos argumentos, siendo ellos los siguientes:

“(…)

TERCERO: En el caso de autos, mediante el auto de saneamiento corriente a fojas ciento cincuenta y seis y siguientes, se fijan los siguientes puntos controvertidos: **1)** Determina si procede declarar la nulidad de la Resolución Administrativa N° 452-2013-SUNARP-TE- A de fecha diez de Octubre de dos mil trece, por contravenir la Constitución y la Ley, dejándose sin efecto; **2)** Determinar si procede declarar la nulidad de la anotación de la tachadura en contra del Título Número 2013-4598 de fecha seis de Agosto del dos mil trece, por contravenir la Constitución y la Ley, dejándose sin efecto. Determinar si procede como pretensión accesoria, declarar la invalidez y la subsecuente cancelación total del Asiento Registral 2 del Rubro B) de la Ficha Número 3558 y que continua en la Partida Registral Independizada Número 050000920 y se ordene la apertura de la partida cerrada.

CUARTO: Análisis y valoración primer punto controvertido, consistente en determinar si procede declarar la nulidad de la Resolución Administrativa N° 452-2013-SUNARP-TR- A, de fecha diez de Octubre de dos mil trece, por contravenir la constitución y la Ley, dejándose sin efecto: 4.1. De la valoración y razonada

de los medios probatorios corrientes de fojas tres a treinta y tres y de fojas setenta y tres a ciento cuarenta y seis, se advierte que mediante Resolución Suprema N° 518-86-AG-Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, de fecha 20 de octubre de 1986, el Estado adjudicó a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, 42 hectáreas de terrenos eriazos ubicados en la Pampa Inalámbrica del Distrito y Provincia de Ilo, de entonces Departamento de Moquegua, inscribiéndose su derecho de propiedad en la Ficha N° 3597, Partida N° 05000948, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, mediante Escritura Pública de fecha tres de Setiembre de 1987, otorgada ante el notario Vidal Berrera Salas de Moquegua, se adjudicó las 45 hectáreas de terrenos eriazos a la Asociación de Porcinocultores de la Provincia de Ilo, traslación de dominio inscrita en el Asiento 2 del Rubro C) de la Ficha N° 3597, de la Partida N° 05000948 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con fecha 30 de Setiembre de 1987, mediante Resolución Directoral N° 072-89-UAD.LX,MOQUEGUA, de 22 de Noviembre de 1989, se aprobó el plano de replanteo y lotización de la mencionada Asociación de Porcinocultores, subdividiendo el predio en 09 manzanas con un total de 72 lotes; por Resolución Directoral N° 0100-89-UAD-IX.MOQUEGUA de fecha 27 de Noviembre de 1989, la Unidad Agraria Departamental IX-Moquegua, aprobó la parcelación e independización de cada socio de manera individual; la Unidad Agraria Departamental IX Moquegua, con fecha 15 de Diciembre de 1989, adjudicó los lotes a favor de cada asociado de manera individual, otorgando las respectivas escrituras públicas e inscribiendo en fichas registrales individuales con fecha 29 de Mayo de 1994 del Ministerio de Agricultura publicada en las normas legales del Diario Oficial, como se advierte de la fotocopia corriente a fojas cuarenta y ocho, se declaró la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha tres de Setiembre de 1987, celebrado entre la Asociación de Porcinocultores y la entonces Dirección Subregional Agricultura de Moquegua, revertiendo al patrimonio del Estado toda área superficial de 42 Has. Que fue objeto de adjudicación e inscrita en el Asiento Registral N° 3597 de la Partida N° 05000948 del Registro de Predios de Ilo, con fecha 14 de Junio de 1996, en cuyo mérito el Registrador Público, dispuso el cierre de las partidas individuales,

inscribiendo el cierre en el Asiento Registral 2 del Rubro b) de las fichas individuales, 4.3. Como se puede apreciar de la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG en el Artículo 2) de la parte resolutive textualmente resuelve: “Declarar la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha 3 de Setiembre de 1987, suscrito entre la Asociación de Porcicultores de la provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua y en consecuencia revertida al patrimonio del Ministerio de Agricultura la extensión superficial de 42.00 Has, que fueron objeto de la adjudicación, ubicadas en el sector denominado Pampa Inalámbrica del distrito, provincia de Ilo del departamento de Moquegua, como se puede inferir la decisión del ente administrador se circunscribe a declarar sola la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha tres de Setiembre de 1987, celebrado entre la Asociación de Porcicultores de la Provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Moquegua y la reversión al patrimonio del Estado. Las 42 hectáreas de tierras eriazas ubicada en el sector denominado Pampa Inalámbrica del Distrito y Provincia de Ilo, del Departamento de Moquegua que fueron objeto de adjudicación, deslindada esta situación los efectos de nulidad sólo operaban en relación al mencionado contrato, no así con relación a la Resolución Directoral N° 072-88-UAD-IX.MOQUEGUA, que aprobó el plano y lotización de los terrenos adjudicados a la Asociación de Porcicultores, subdividiendo el predio en nueve manzanas y 72 lotes; y por la Resolución directoral N° 0100-89-UAD-IX.MOQUEGUA de 27 de Noviembre de 1989, aprobó la parcelación e individualización de lotes a favor de cada socio, y el acto administrativo mediante el cual la Unidad Agraria Departamental IX Moquegua de fecha 27 de Noviembre de 1989 aprobó la parcelación e individualización de lotes a favor de cada socio, mediante escrituras públicas e inscribiéndolas en fichas registrales individuales con fecha 29 de Mayo de 1990. Entre los adjudicatarios individuales se encuentra la demandante Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, como se aprecia de la escritura pública de fecha 15 de Diciembre de 1989, que obra a fojas treinta y dos y siguientes, en copia certificada, registrado en el Asiento 1 del Rubro C) de la Ficha N° 3558 del Registro de la Propiedad Inmueble. Siendo ello así la nulidad declarada por la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG, no afecta la validez de

las Resoluciones ni las Escrituras Públicas de Adjudicación, posteriores al contrato de adjudicación celebrada entre la Asociación de Porcicultores y la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua entre los que se encuentra la adjudicación a la demandante. De lo analizado se determina que la mencionada Resolución Ministerial no afecta la validez de la adjudicación y la inscripción registral de traslación de dominio a favor de la demandante, de modo que la Resolución N° 2013-SUNARP-TR-A de fecha 10 de Octubre de 2013, corriente a fojas tres de los autos, se halla dentro de las causales previstas y sancionadas en el inciso 1) del Artículo 10 de la Ley N° 27444, esto es, por contravenir la Constitución, las leyes y las normas reglamentaria.

QUINTO: Análisis y valoración del segundo punto controvertido, consistente en determinar si procede declarar la nulidad de la anotación de la tachada en contra del Título Número 2013-00004598 de fecha seis de agosto del dos mil trece, por contravenir la Constitución y la ley, dejándose sin efecto. Como ya se tiene analizado en el considerando anterior, los efectos de la Resolución Ministerial N° 0108-04-AG, no afecta las Resoluciones ni los contratos de adjudicación posteriores al contrato de adjudicación suscritos entre la Asociación de Porcicultores de la provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua, en esa situación - se halla la inscripción registral de traslación de dominio de la parcela individual adjudicada a la demandante; no obstante, que los efectos de la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG, no alcanza la validez de la inscripción registral de la parcela individual adjudicada a la demandante, el Registrador Público por el solo mérito del Oficio N° 488-96-DSRA-MOQ/050-OAJ, remitido por la Dirección Subregional Agraria Moquegua, cancela no solo la traslación de dominio efectuada a favor de la Asociación de Porcicultores de Ilo, de las 42 Has. de terrenos eriazos ubicados en el Sector Pampa Inalámbrica del distrito y provincia de Ilo, sino también abarca las fichas registrales, cuyas escrituras públicas fueron suscritas autorizando a cada uno de los asociados a tener sus parcelas en forma independiente, pero solo se registró la Resolución Ministerial de Reversión en el Asiento 3 del Rubro c) de la Ficha 3597 del Registro de Propiedad Inmueble, como en el margen final del mencionado oficio, por lo que en aplicación del principio de causalidad positivado en el Art. 95 del

RGRP, que regula la cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria estableciendo que los asistentes de inscripción o de anotación preventiva cuando contenga actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción serán cancelados de oficio o a petición de parte, en el caso de autos, la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG sólo dispone la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha 03 de Setiembre de 1987, suscrito entre la Asociación de Porcicultores y el Estado, cuando el derecho de la Asociación había sido cancelado mediante Resolución Directoral N° 0100-98-UAD-IX-MOQ. De fecha 27 de Noviembre de 1989, mediante el cual se aprobó la independización y dispuso el otorgamiento de las escrituras públicas individual a favor de cada uno de los socios, siendo así, la anotación de tacha expedida por el Registrador de Ilo, se ha realizado contraviniendo el debido procedimiento al haber sido expedido con ilícito, en contravención de lo dispuesto por el Artículo 95 del TUO del RGRP, Acto Administrativo Registral que es nulo en mérito del Inciso 1) del Artículo 10 de la Ley 27444, sin haber realizado un análisis coherente del título presentado con las partidas vinculadas directamente a aquel y sin observar los antecedentes que obran en el Registro, por lo que debe estimarse este extremo de la demanda.

PARTE RESOLUTIVA:

Cabe hacer presente que en esta parte el Juez de la causa señala que, por los fundamentos antes mencionados Falla: Declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por **ADRIANA AGUILAR MAMANI DE CCOPA** contra la **QUINTA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL-SEDE AREQUIPA**, sobre acción contenciosa administrativa, en consecuencia: **SE DECLARA: 1) LA NULIDAD DELA RESOLUCIÓN N° 452-2013-SUNARP-TR-A DE FECHA 10 DE OCTUBRE DE 2013 EXPEDIDA POR LA QUINTA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL- SEDE AREQUIPA; 2) NULA LA ANOTACIÓN DE TACHA DEL TITULO N° 2013-4598, EFECTUADA POR EL REGISTRADOR PUBLICO DE LA ZONA REGISTRAL N° XIII- SEDE TACNA (...)**

De lo señalado se tiene que el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, ha interpretado que lo declarado mediante Resolución N° 0108-94- AG se circunscribe solo la caducidad del contrato de adjudicación de fecha 03 de Septiembre de 1987, pero no afecta la validez de las escrituras públicas de adjudicación celebradas con posterioridad a dicho contrato, entre las que se encuentra la adjudicación efectuada a favor de la demandante.

Asimismo, ante el pedido de reposición efectuada por la demandante respecto de la Resolución N° 09-2015 del 13 de Diciembre del 2015 en la que se indica que la sentencia no ha ordenado inscripción alguna y que, al tratarse de un proceso contencioso administrativo, el pedido de inscripción registral no está acorde a derecho, el Juzgado mediante Resolución N° 10-2016 del 31 de enero del 2016 señala lo siguiente:

*“(…) **TERCERO:** Que, del análisis de la sentencia número 101-2015-1JEC de treinta y uno de marzo del dos mil quince, corriente en la foja 191 a 197, ésta declara fundada la demanda y por consiguiente, NULA la resolución administrativa número 452-2013- SUNARP-TR-A y NULA la anotación de la Tacha en consta del Título 213-00004598; (...).*

Es así que en ejecución de sentencia, es la propia administración quien debe cumplir con expedir nueva resolución administrativa en cumplimiento a la sentencia expedida en autos, por lo que no resulta viable la orden de inscripción de la sentencia en registros Públicos como solicita el reponente; más bien falta que la Quinta Sala del Tribunal Registral - Sede Arequipa expida nueva resolución administrativa conforme a las precisiones detalladas en la sentencia firme, más aún que se ha cumplido con notificar con la sentencia a la parte demandada.-

***CUARTO:** Sin perjuicio de lo anterior, y por principio de celeridad procesal, debe procederse a requerir a la parte demandada Quinta Sala del Tribunal Registral - Sede Arequipa para que de conformidad a la sentencia corriente en autos; razones por las que **SE RESUELVE: 1) DECLARAR INFUNDADA LA REPOSICIÓN** formulada por el abogado Alfredo Morales Cabala en*

representación de la demandante Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, contra la Resolución 09-2015, de fecha tres de diciembre del dos mil quince, de foja 213.

2) DISPONGO: *Requerir a la parte demandada Presidente de la **QUINTA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL - SEDE AREQUIPA**, para que dando cumplimiento a la sentencia, dentro del término de veinte días de notificado, **CUMPLA** con expedir nueva resolución administrativa de conformidad a la sentencia expedida en autos, (...).*

Por tanto, la Sala señala que corresponde al Tribunal Registral ejecutar el mandato judicial y debe expedirse resolución dando cumplimiento en sus propios términos a lo dispuesto por la Sentencia Judicial N° 101-2015-1°JEC, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 46.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584; Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, antes citado, concordante con el inciso 2 del Artículo 139 de la Constitución Política y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Asimismo, precisa que en el LXXVII del Pleno del Tribunal Registral se adoptó el siguiente acuerdo:

Resolución que cumple el mando judicial:

“Una vez expedida la resolución en cumplimiento del mandato judicial, el Presidente de la Sala, dará cuenta a la Presidencia del Tribunal Registral, el que a su vez lo remitirá al Procurador para que comunique a la Sala o Juzgado respectivo”. Lo que en el presente caso debe efectuarse.

En tal sentido la Quinta Sala del Tribunal Registral con sede en Arequipa, emite resolución cuya parte resolutive señala:

Resolución:

i) Dar cumplimiento a la Sentencia N° 101-2015-1JEC de fecha 31.03.2015, expedida por el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que declara **NULA** la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A del 10.10.2013 y

NULA la anotación de tacha del título N° 2013-00004598, efectuada por el Registrador Público de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna; **ii)** Derivar el presente título al Diario de la Oficina Registral de Ilo, a efectos de que ingrese como un título nuevo, asignándosele asiento de presentación; **iii)** Oficiar al Presidente del Tribunal Registral con copia de la resolución a fin de que dé cumplimiento a lo señalado en el cuarto considerando, de la resolución de la Quinta Sala.

Ejecución de Sentencia sobre nulidad de Resolución del Tribunal Registral

Remitidos los actuados al Registrador, éste formula una Esquela de Observaciones, señalando:”

Señores Quinta Sala del Tribunal Registral

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de las siguientes observaciones, acorde con las normas que se citan.

Por Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A, se ha derivado el presente título a efectos de que ingrese como un título nuevo, asignándosele asiento de presentación y dar cumplimiento a la sentencia N° 101-2015-1JEC

ANTECEDENTES:

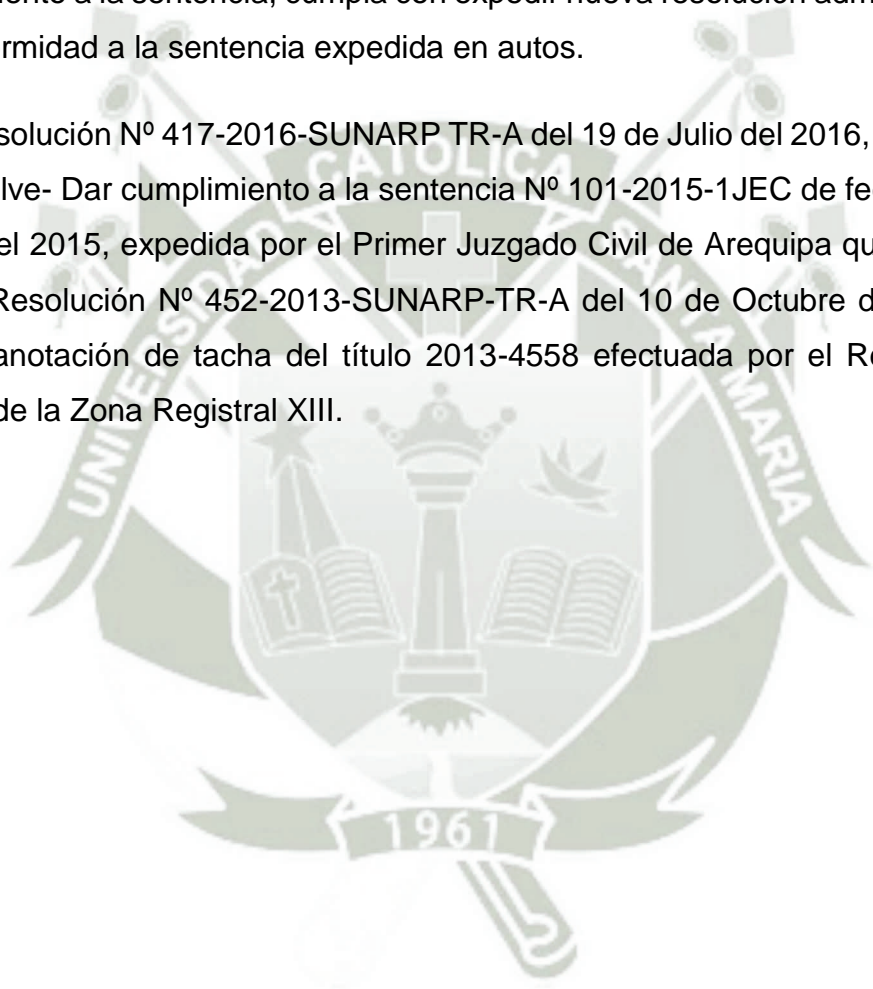
De la revisión de la documentación presentada se tiene

- 1.-** La Resolución del Tribunal Registral N° 452-2013-SUNARP-TR-A del 10 de Octubre del 2013, mediante la cual se confirma la tacha sustantiva formulada por el registrador al título N° 4598-2013 sobre cancelación de asiento registral 2 rubro b) de la ficha N° 3558 del Registro de Predios de Ilo.
- 2.-** La resolución N° 07 del 31 de Marzo del 2015 expedida por el Juez del Primer Juzgado Civil de Arequipa, Dr. Rubén Herrera Atencia, que declara fundada la

demanda interpuesta por Adriana Aguilar Mamani de Ccopa contra la Quinta Sala del Tribunal Registral sobre acción contenciosa administrativa, declarando la nulidad de la Resolución N° 452-2013-TR-A y nula la anotación de tachas del título 2013-4558.

3.- La resolución N° 10-2016 del 31 de Enero del 2016 expedida por el Juez del primer Juzgado Civil de Arequipa, Dr. Wilson Dueñas Treviños, en el cual se dispone requerir a la Quinta Sala del Tribunal Registral, para que dando cumplimiento a la sentencia, cumpla con expedir nueva resolución administrativa de conformidad a la sentencia expedida en autos.

4.- La resolución N° 417-2016-SUNARP TR-A del 19 de Julio del 2016, en el cual se resuelve- Dar cumplimiento a la sentencia N° 101-2015-1JEC de fecha 31 de Marzo del 2015, expedida por el Primer Juzgado Civil de Arequipa que declara nula la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A del 10 de Octubre del 2013 y nula la anotación de tachas del título 2013-4558 efectuada por el Registrador Público de la Zona Registral XIII.



3.11 Observaciones del Registrador

1.-Según lo dispuesto por el Art. 156 del RGRP, el Tribunal Registral se pronunciará:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador.
- b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador
- c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación
- d) Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado

De la Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A del 19 de Julio del 2016, no aparece pronunciamiento del Tribunal Registral de acuerdo a lo estipulado por el Art. 156 del RGRP

En casos similares, las diversas Salas del Tribunal Registral, al haberse declarado fundado el contencioso administrativo han resuelto revocar la resolución del Registrado y disponer que se proceda conforme lo dispuesto por el órgano jurisdiccional (véase Resolución N° 2127-2015-SUNAP-TR-L Res. 575-2015-SUNARP.TR-L)

Asimismo se debe tener en cuenta el Memorándum Circular N° 008-2014-SUNARP-DTR/SN del 08 de Septiembre del 2014, en el que se ha dictado el siguiente lineamiento “En el caso que se revoque todas las observaciones formuladas por el Registrador o la tacha formulada y corresponda inscribir determinado acto. La Sala dispondrá en forma expresa, además de la revocatoria, la inscripción de dicho acto.

2.- Según lo dispuesto por el segundo párrafo del art 164 del RGRP, anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título apelado

En dicho sentido, habiéndose amparado la demanda, el título impugnado 4598-2013, mantiene su prioridad ya ganada, por lo que correspondería oficiar a la UTI de la Zona XIII para que efectúe las acciones pertinentes a fin de que el asiento de presentación del título impugnado recobre vigencia a efectos de realizar la inscripción solicitada.

Por lo tanto, a efecto de cumplir con lo dispuesto por el órgano jurisdiccional, se requiere que el Tribunal Registral aclare su resolución en los puntos indicados.

Mediante Oficio N° 628-2016-Z.R.XIII/ORI, el Registrador Eloy Mogrovejo Marroquín eleva al Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral, las observaciones formuladas

3.12 Tribunal Registral Resolución N° 600-2016-SUNARP-TR-A

DEMANDANTE :ADRIANA AGUILAR MAMANI DE CCOPA

**ACTO :Nulidad de Resolución N° 452-2013-S UN ARP-TR-A
expedida por el Tribunal Registral el 10.10.2013.**

**DOCUMENTO :Resolución N° 101-2015 1JEC del 31.03.2015,
expedida por el Primer Juzgado Civil de la Corte
Superior de Justicia de Arequipa**

ACLARACIÓN DE RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL

“El procedimiento registral regulado por el Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, así como la Ley N° 27444, no regulan expresamente el pedido de aclaración de resoluciones, pues ésta última norma en su artículo 201° en realidad lo que regula solamente son los pedidos de rectificación por error material o aritmético.

Sin embargo, se tiene que el pedido de aclaración sí se encuentra regulado por el artículo 406° del Código Procesal Civil, que señala su procedencia de oficio o a pedido de parte cuando la resolución contenga algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella.

En tal sentido la Sala encuentra que la regulación del pedido de aclaración por el Código Procesal Civil, es perfectamente compatible con el régimen administrativo, por lo que estima procedente su aplicación, sin perjuicio de evaluarse su procedencia o no en el caso concreto”.

Antecedentes:

Mediante Oficio N° 600-2016-Z.R.XIII/ORI del 24 de Agosto de 2016, el Registrador Público Eloy Mogrovejo Marroquín, solicita aclaración de la Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A, expedida por la Quinta Sala del Tribunal Registral de Arequipa con fecha 19 de Julio de 2016.

Análisis:

Conforme lo señala el Artículo IV.1.2) de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, *“Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. **La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo”.***

En el mismo sentido el artículo VIII de dicha norma legal señala que “Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento - administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad (...)”.

Concordantemente con lo expuesto, tenemos que el procedimiento registral regulado por el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, así como la Ley N° 27444, no regulan expresamente el pedido de aclaración de resoluciones, pues ésta última norma

en su Artículo 201º en realidad lo que regula solamente son los pedidos de rectificación por error material o aritmético.

Sin embargo, se tiene que el pedido de aclaración sí se encuentra regulado por el Artículo 406º del Código Procesal Civil, que señala su procedencia de oficio o a pedido de parte cuando la resolución contenga algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella.

En tal sentido la Sala encuentra que la regulación del pedido de aclaración por el Código Procesal Civil, es perfectamente compatible con el régimen administrativo, por lo que estima procedente su aplicación, sin perjuicio de evaluarse su procedencia o no en el caso concreto.

En el presente caso, tenemos que mediante Resolución N° 417-2016- SUNARP-TR-A de fecha 10 de Julio de 2016, la Sala ha señalado lo siguiente:

“(…)

Con respecto a la emisión de la nueva resolución, la Sala señala que: *cabe precisar que el **Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia se ha pronunciado sobre el fondo, razón por la cual este Colegiado hace suyos dichos argumentos, siendo ellos los siguientes:***

“(…)

TERCERO: En el caso de autos, mediante el auto de saneamiento corriente a fojas ciento cincuenta y seis y siguientes, se fijan los siguientes puntos controvertidos: **1)** Determina si procede declarar la nulidad de la Resolución Administrativa N° 452-2013-SUNARP-TE- A de fecha diez de Octubre de dos mil trece, por contravenir la Constitución y la Ley, dejándose sin efecto; **2)** Determinar si procede declarar la nulidad de la anotación de la tacha en contra del Título Número 2013-4598 de fecha seis de Agosto del dos mil trece, por contravenir la Constitución y la Ley, dejándose sin efecto. Determinar si procede como pretensión accesoria, declarar la invalidez y la subsecuente cancelación total del Asiento Registral 2 del Rubro B) de la Ficha Número 3558 y que continua

en la Partida Registral Independizada Número 050000920 y se ordene la apertura de la partida cerrada.

CUARTO: Análisis y valoración primer punto controvertido, consistente en determinar si procede declarar la nulidad de la Resolución Administrativa N° 452-2013-SUNARP-TR- A, de fecha diez de Octubre de dos mil trece, por contravenir la constitución y la Ley, dejándose sin efecto: 4.1. De la valoración y razonada de los medios probatorios corrientes de fojas tres a treinta y tres y de fojas setenta y tres a ciento cuarenta y seis, se advierte que mediante Resolución Suprema N° 518-86-AG-Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, de fecha 20 de octubre de 1986, el Estado adjudicó a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, 42 hectáreas de terrenos eriazos ubicados en la Pampa Inalámbrica del Distrito y Provincia de Ilo, de entonces Departamento de Moquegua, inscribiéndose su derecho de propiedad en la Ficha N° 3597, Partida N° 05000948, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, mediante Escritura Pública de fecha tres de Setiembre de 1987, otorgada ante el notario Vidal Berrera Salas de Moquegua, se adjudicó las 45 hectáreas de terrenos eriazos a la Asociación de Porcinocultores de la Provincia de Ilo, traslación de dominio inscrita en el Asiento 2 del Rubro C) de la Ficha N° 3597, de la Partida N° 05000948 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con fecha 30 de Setiembre de 1987, mediante Resolución Directoral N° 072-89-UAD.LX,MOQUEGUA, de 22 de Noviembre de 1989, se aprobó el plano de replanteo y lotización de la mencionada Asociación de Porcinocultores, subdividiendo el predio en 09 manzanas con un total de 72 lotes; por Resolución Directoral N° 0100-89-UAD-IX.MOQUEGUA de fecha 27 de Noviembre de 1989, la Unidad Agraria Departamental IX-Moquegua, aprobó la parcelación e independización de cada socio de manera individual; la Unidad Agraria Departamental IX Moquegua, con fecha 15 de Diciembre de 1989, adjudicó los lotes a favor de cada asociado de manera individual, otorgando las respectivas escrituras públicas e inscribiendo en fichas registrales individuales con fecha 29 de Mayo de 1994 del Ministerio de Agricultura publicada en las normas legales del Diario Oficial, como se advierte de la fotocopia corriente a fojas cuarenta y ocho, se declaró la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de

fecha tres de Setiembre de 1987, celebrado entre la Asociación de Porcinocultores y la entonces Dirección Subregional Agricultura de Moquegua, revertiendo al patrimonio del Estado toda área superficial de 42 Has. Que fue objeto de adjudicación e inscrita en el Asiento Registral N° 3597 de la Partida N° 05000948 del Registro de Predios de Ilo, con fecha 14 de Junio de 1996, en cuyo mérito el Registrador Público, dispuso el cierre de las partidas individuales, inscribiendo el cierre en el Asiento Registral 2 del Rubro b) de las fichas individuales, 4.3. Como se puede apreciar de la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG en el Artículo 2) de la parte resolutive textualmente resuelve: “Declarar la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha 3 de Setiembre de 1987, suscrito entre la Asociación de Porcinocultores de la provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua y en consecuencia revertida al patrimonio del Ministerio de Agricultura la extensión superficial de 42.00 Has, que fueron objeto de la adjudicación, ubicadas en el sector denominado Pampa Inalámbrica del distrito, provincia de Ilo del departamento de Moquegua, como se puede inferir la decisión del ente administrador se circunscribe a declarar sola la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha tres de Setiembre de 1987, celebrado entre la Asociación de Porcinocultores de la Provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Moquegua y la reversión al patrimonio del Estado. Las 42 hectáreas de tierras eriazas ubicada en el sector denominado Pampa Inalámbrica del Distrito y Provincia de Ilo, del Departamento de Moquegua que fueron objeto de adjudicación, deslindada esta situación los efectos de nulidad sólo operaban en relación al mencionado contrato, no así con relación a la Resolución Directoral N° 072-88-UAD-IX.MOQUEGUA, que aprobó el plano y lotización de los terrenos adjudicados a la Asociación de Porcinocultores, subdividiendo el predio en nueve manzanas y 72 lotes; y por la Resolución directoral N° 0100-89-UAD-IX.MOQUEGUA de 27 de Noviembre de 1989, aprobó la parcelación e individualización de lotes a favor de cada socio, y el acto administrativo mediante el cual la Unidad Agraria Departamental IX Moquegua de fecha 27 de Noviembre de 1989 aprobó la parcelación e individualización de lotes a favor de cada socio, mediante escrituras públicas e inscribiéndolas en

fichas registrales individuales con fecha 29 de Mayo de 1990. Entre los adjudicatarios individuales se encuentra la demandante Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, como se aprecia de la escritura pública de fecha 15 de Diciembre de 1989, que obra a fojas treinta y dos y siguientes, en copia certificada, registrado en el Asiento 1 del Rubro C) de la Ficha N° 3558 del Registro de la Propiedad Inmueble. Siendo ello así la nulidad declarada por la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG, no afecta la validez de las Resoluciones ni las Escrituras Públicas de Adjudicación, posteriores al contrato de adjudicación celebrada entre la Asociación de Porcicultores y la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua entre los que se encuentra la adjudicación a la demandante. De lo analizado se determina que la mencionada Resolución Ministerial no afecta la validez de la adjudicación y la inscripción registral de traslación de dominio a favor de la demandante, de modo que la Resolución N° 2013-SUNARP-TR-A de fecha 10 de Octubre de 2013, corriente a fojas tres de los autos, se halla dentro de las causales previstas y sancionadas en el inciso 1) del Artículo 10 de la Ley N° 27444, esto es, por contravenir la Constitución, las leyes y las normas reglamentaria.

QUINTO: Análisis y valoración del segundo punto controvertido, consistente en determinar si procede declarar la nulidad de la anotación de la tachá en contra del Título Número 2013-00004598 de fecha seis de agosto del dos mil trece, por contravenir la Constitución y la ley, dejándose sin efecto. Como ya se tiene analizado en el considerando anterior, los efectos de la Resolución Ministerial N° 0108-04-AG, no afecta las Resoluciones ni los contratos de adjudicación posteriores al contrato de adjudicación suscritos entre la Asociación de Porcicultores de la provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua, en esa situación - se halla la inscripción registral de traslación de dominio de la parcela individual adjudicada a la demandante; no obstante, que los efectos de la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG, no alcanza la validez de la inscripción registral de la parcela individual adjudicada a la demandante, el Registrador Público por el solo mérito del Oficio N° 488-96-DSRA-MOQ/050-OAJ, remitido por la Dirección Subregional Agraria Moquegua, cancela no solo la traslación de dominio efectuada a favor de la Asociación de Porcicultores

de Ilo, de las 42 Has. de terrenos eriazos ubicados en el Sector Pampa Inalámbrica del distrito y provincia de Ilo, sino también abarca las fichas registrales, cuyas escrituras públicas fueron suscritas autorizando a cada uno de los asociados a tener sus parcelas en forma independiente, pero solo se registró la Resolución Ministerial de Reversión en el Asiento 3 del Rubro c) de la Ficha 3597 del Registro de Propiedad Inmueble, como en el margen final del mencionado oficio, por lo que en aplicación del principio de causalidad positivizado en el Art. 95 del RGRP, que regula la cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria estableciendo que los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contenga actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción serán cancelados de oficio o a petición de parte, en el caso de autos, la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG sólo dispone la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha 03 de Setiembre de 1987, suscrito entre la Asociación de Porcicultores y el Estado, cuando el derecho de la Asociación había sido cancelado mediante Resolución Directoral N° 0100-98-UAD-IX-MOQ. De fecha 27 de Noviembre de 1989, mediante el cual se aprobó la independización y dispuso el otorgamiento de las escrituras públicas individual a favor de cada uno de los socios, siendo así, la anotación de tacha expedida por el Registrador de Ilo, se ha realizado contraviniendo el debido procedimiento al haber sido expedido con ilícito, en contravención de lo dispuesto por el Artículo 95 del TUO del RGRP, Acto Administrativo Registral que es nulo en mérito del Inciso 1) del Artículo 10 de la Ley 27444, sin haber realizado un análisis coherente del título presentado con las partidas vinculadas directamente a aquel y sin observar los antecedentes que obran en el Registro, por lo que debe estimarse este extremo de la demanda.

PARTE RESOLUTIVA:

En esta parte el Juez de la causa señala que, por estos fundamentos, administrando justicia a nombre de la Nación, Fallo: Declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por **ADRIANA AGUILAR MAMANI DE CCOPA** contra la **QUINTA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL-SEDE AREQUIPA**, sobre acción

contenciosa administrativa, en consecuencia: **SE DECLARA: 1) LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN N° 452-2013-SUNARP-TR-A DE FECHA 10 DE OCTUBRE DE 2013 EXPEDIDA POR LA QUINTA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL- SEDE AREQUIPA; 2) NULA LA ANOTACIÓN DE TACHA DEL TÍTULO N° 2013-4598, EFECTUADA POR EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA ZONA REGISTRAL N° XIII- SEDE TACNA (...)**”

Resolución:

La Sala en mérito al análisis efectuado y la transcripción de la resolución judicial se emite el siguiente pronunciamiento:

“Dar cumplimiento a la Sentencia N° 101-2015-1JEC de fecha 31.03.2015, expedida por el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que declara **NULA** la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A del 10.10.2013 y **NULA** la anotación de tacha del título N° 2013-00004598, efectuada por el Registrador Público de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna”.

(...)

Por tanto, siendo que corresponde al Tribunal ejecutar el mandato judicial, debe expedirse resolución dando cumplimiento en sus propios términos a lo dispuesto por la Sentencia Judicial N° 101-2015-1JEC, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 46.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013- 2008-JUS, antes citado, concordante con el Inciso 2 del Artículo 139 de la Constitución Política y el Artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

De acuerdo a lo señalado, tenemos que la Sala se pronunció expresamente en los términos señalados en la sentencia N° 101-2015-1JEC expedido por el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa, la que ha resuelto declarar fundada la demanda contencioso administrativa, interpuesta por Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, contra la Quinta Sala del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sobre Declaración de Nulidad de Resolución Administrativa N° 452-2013-SUNARP-TR-A. En

Consecuencia, se declara nula la Resolución Administrativa N° 52-2013-SUNARP-TR-A, del 31 de Marzo de 2015.

Sin embargo, mediante Oficio N° 600-2016-Z.R.XIII/ORI, el Registrador solicita se aclare la resolución antes aludida, en el sentido que no aparece pronunciamiento por parte del Tribunal Registral de acuerdo a lo estipulado por el artículo 156 del RGRP.

La Sala señala que conforme a reitera jurisprudencia, tratándose de calificación de instrumentos judiciales que dispongan una inscripción, la calificación registral no podrá referirse a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la Ley. En ese orden de ideas, si el Juez “incorpora” al fondo del proceso, es decir si se pronuncia expresamente sobre aspectos que correspondían por su especialidad al Registrador, lo que corresponderá es cumplir con el mandato en sus propios términos de conformidad con el Inciso 2) del Artículo 139 de la Constitución Política del Perú y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Perú.

Ahora bien, en el caso de las sentencias provenientes de los procesos contenciosos administrativos que declaran la nulidad de una resolución del Tribunal Registral, tiene un matiz particular por la finalidad que persigue dicho proceso. Efectivamente, el artículo 1 de la Ley 27584 prescribe:

“La acción contencioso administrativa prevista en el Artículo 148 de la Constitución Política tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados”.

La Sala hace mención a decir de Giovanni Priori “debe apreciarse que en la Ley N° 27584 existe una clara y manifiesta concepción de que la finalidad del proceso contencioso administrativo va más allá de ser un mecanismo de solo revisión del acto administrativo, pues pretende ser, además, un mecanismo que brinde a los particulares una efectiva tutela de las situaciones jurídicas de los particulares, lo

que supone que en la Ley 27584 se ha optado claramente por el sistema de un proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción.

Al respecto, en el derecho comparado se pueden identificar dos sistemas del proceso contencioso administrativo:

- a) El Sistema del proceso contencioso administrativo de sola revisión del acto administrativo. Este sistema es el clásico sistema francés del contencioso, conforme al cual, el Poder Judicial tiene limitada la posibilidad de control de la actividad de la Administración Pública, pues sólo se encuentra facultado a declarar si una actuación administrativa es contraria a derecho o no; sin que pueda modificar el contenido de la decisión administrativa. Es decir, en términos procesales, en este sistema el Poder Judicial tiene sólo una facultad rescisoria.
- b) El sistema del proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción. En este sistema, el Poder Judicial, además de tener una facultad rescisoria, cuenta con una facultad revocatoria. Ello quiere decir que en este sistema el Poder Judicial no sólo está limitado a declarar la validez o invalidez de un acto administrativo, sino además pronunciarse sobre el fondo de la controversia administrativa, dando con ello una efectiva tutela a las situaciones jurídicas de las cuales son titulares los particulares.

Conforme se puede apreciar, en nuestro sistema la instancia judicial que resuelve la impugnación de una resolución emitida por el Tribunal Registral, no hace una mera revisión de la validez del acto, sino que además se pronuncia sobre el fondo del acto impugnado. Siendo ello así, la decisión del Tribunal Registral materializada en la resolución impugnada queda a un lado, debiendo ser sustituida por la decisión del Poder Judicial.

En tal sentido, la actuación del Tribunal Registral es más limitada que la calificación prevista en el segundo párrafo del Artículo 2011, pues en este supuesto el Colegiado actúa como un mero ejecutor de lo decidido por el Poder Judicial.

La Sala señala que es bajo estos términos, que ha emitido la Resolución N° 417-2016-SUNARP-TR-A de fecha 10 de Julio de 2016, es decir, dando cumplimiento en los términos señalados en la sentencia N° 101-2015-1JEC expedido por el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa.

No obstante lo indicado, de los fundamentos señalados en la sentencia N° 101-2015-1JEC expedido por el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa, transcrito en el cuarto considerando, se advierte que el juzgado ha señalado que la decisión del ente administrador se circunscribe a declarar sola la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha 03 de septiembre de 1987, celebrado entre la Asociación de Porcicultores de la Provincia de Ilo y la Dirección Subregional de Moquegua y la reversión al patrimonio del Estado de las 42 hectáreas de tierras eriazas ubicada en el sector denominado Pampa Inalámbrica del Distrito y Provincia de Ilo, del departamento de Moquegua que fueron objeto de adjudicación, siendo que los efectos de nulidad solo operaban en relación al mencionado contrato, no así con relación a la Resolución Directoral N° 072-88-UAD.IX.MOQUEGUA, que aprobó el plano y lotización de los terrenos adjudicados a la Asociación de Porcicultores, subdividiendo el predio en nueve manzanas y 72 lotes; la Resolución Directoral N° 0100-89-UAD.IX,MOQUEGUA de 27 de Noviembre de 1989, que aprobó la parcelación e individualización de lotes a favor de cada socio, y el acto administrativo mediante el cual la Unidad Agraria Departamental IX Moquegua, de fecha 27 de noviembre de 1989, aprobó la parcelación e individualización de lotes a favor de cada socio, mediante escrituras públicas e inscribiéndolas en fichas registrales individuales con fecha 29 de mayo de 1990. Entre los adjudicatarios individuales se encuentra la demandante Adriana Aguilar Mamani de Ccopa, siendo ello así, la nulidad declarada por la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG, no afecta la validez de las Resoluciones ni las escrituras públicas de adjudicación, posteriores al contrato de adjudicación celebrada entre la Asociación de Porcicultores y la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua, entre los que se encuentra la adjudicación a la demandante. Concluyendo que la mencionada resolución Ministerial, no afecta la validez de la

adjudicación y la inscripción registral de traslación de dominio a favor de la demandante.

Asimismo, señala que en aplicación del principio de causalidad previsto en el Artículo 95 del RGRP, que regula la cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria estableciendo que los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contenga actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción serán cancelados de oficio o a petición de parte, en el caso de autos, la Resolución Ministerial N° 0108-94-AG solo dispone la caducidad del contrato de adjudicación de tierras eriazas de fecha 3 de Septiembre de 1987, suscrito entre la Asociación de Porcicultores y el estado, cuando el derecho de la Asociación había sido cancelado mediante Resolución Directoral N° 0100-98-UAD-IX-MOQ de fecha 27 de Noviembre de 1989, mediante el cual se aprobó la independización y dispuso el otorgamiento de las escrituras públicas individual a favor de cada uno de los socios, siendo así, la anotación de tacha expedida por el Registrador de Ilo, se ha realizado contraviniendo el debido procedimiento al haber sido expedido con ilícito, en contravención de lo dispuesto por el Artículo 95 del TUO del RGRP.

Del asiento 02 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la partida registral N° 05000920, se advierte que la partida ha sido cerrada por reversión a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura, ello según Resolución Ministerial N° 0108-94-AG.

Por lo que, al haberse declarado fundado la demanda, la misma que tenía como pretensión accesoria la cancelación del Asiento Registral 2 del Rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida Registral N° 05000920, por la cual se declara la nulidad de la Resolución N° 452-2013-SUNARP- TR-A del 10.10.2013 expedida por la Quinta Sala del Tribunal Registral y nula la anotación de tacha del título N° 2013-4598, efectuada por el Registrador Publico, es que se concluye que el Órgano Judicial está disponiendo la cancelación del Asiento 2 del rubro B

de la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida Registral N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, de lo que debió dar cumplimiento la Primera Instancia Registral (Registrador), sin que para ello se requiera de aclaración alguna.

Sin perjuicio de lo señalado, con relación al punto 2 de la aclaración solicitada por el Registrador, en el sentido que según lo dispuesto por el Artículo 164 del RGRP, habiéndose amparado la demanda, el título impugnado 4598-2013, mantiene su prioridad ya ganada, por lo que corresponde oficiar a la UTI de la Zona XIII para que efectúe las acciones pertinentes a fin de que el asiento de presentación del título impugnado recobre vigencia a efectos de realizar la inscripción solicitada.

Al respecto, el artículo 164 del RGRP prescribe lo siguiente: *“En los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición de la acción contencioso administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.*

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado.

Vencido el plazo, sin que se hubiere efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación”. (el resaltado es nuestro).

De acuerdo a lo señalado, tenemos que el apelante que no se encuentre conforme con la decisión del Tribunal Registral tiene un plazo de 3 meses y 15 días para anotar la demanda contenciosa administrativa. Agrega que si vencido

el plazo no se anota la demanda el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación, sin señalar la situación de los documentos que formaron parte del título.

Como puede observarse, el asiento de presentación se mantiene vigente por el plazo de 3 meses y 15 días hábiles solo para los efectos de permitir la anotación de la demanda respectiva, situación que no se da en presente caso, pues revisada la Partida N° 05000920, se tiene que no se ha inscrito ninguna anotación de demanda.

Po lo que, al no existir algún concepto oscuro o dudoso que aclarar, la solicitud de aclaración de la mencionada resolución resultaba improcedente.

Teniendo en cuenta que el título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 181-2016-SUNARP/PT de fecha 03 de Octubre del 2016, expedida por el Presidente del Tribunal Registral, la Quinta Sala del Tribunal Registral, emite resolución declarando **IMPROCEDENTE** el pedido de aclaración solicitado por la Registradora a la Resolución N° 417-2016-SUANRP-TR-A de fecha 19 de Julio de 2016 y dispone que el Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo proceda conforme a lo dispuesto por el Órgano Jurisdiccional mencionado en el octavo considerando de dicha resolución.

En cumplimiento de dicho mandato, el Registrador procede a publicitar los actos solicitados en virtud de ordenado por el señor Juez de la causa mediante sentencia N° 101-2015 1JEC, con lo cual se concluye la petición formulada por doña Adriana Aguilar Mamani, después de cuatro años de gestiones y trámites efectuados.

POSICIÓN PERSONAL

Como precisamos en el resumen del presente trabajo académico, se ha analizado los hechos a efecto de determinar el problema a resolver como consecuencia de la actuación del Registrador de la Oficina Registral de Ilo, correspondiente a la Zona Registral XIII Sede Tacna encargado de calificar la petición formulada por el Ministerio de Agricultura.

La deficiente calificación del título y la decisión adoptada, en virtud a la autonomía de la cual está investido de acuerdo al Reglamento General de los Registros Públicos, determinó el cierre de partida y la reversión del predio a favor del patrimonio del Ministerio de Agricultura, sin haber efectuado una adecuada calificación de la rogatoria y sobre todo sin tener en cuenta el antecedente registral, teniendo como resultado principal, la pérdida del derecho de propiedad de la usuaria.

Esta calificación y decisión que determinó la pérdida del derecho de propiedad por parte de Adriana Aguilar Mamani, generó que la usuaria solicitara la cancelación del asiento 02 de la ficha N° 358 y que continúe en la Partida N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina de Ilo, a efecto de que se corrija este error, pero la petición de la interesada fue desestimada de plano, vía tacha sustancial, teniendo como argumento lo dispuesto por el artículo 2013 del Código Civil referido al Principio de Legitimación; es decir, una calificación de carácter formal, consiguientemente continuó la agresión y la privación del derecho de propiedad.

Con el mismo proceder la segunda instancia, es decir la Quinta Sala del Tribunal Registral, vía apelación, confirmó la tacha sustancial, argumentando como sustento el principio de legitimación, es decir que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales, lo que no se ha producido pese al pedido formal de la usuaria, o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme, esto es lo que aplicaron tanto el Registrador como la

Sala Colegiada de la Quinta Sala, teniendo como resultado la pérdida del derecho de propiedad por parte de la usuaria.

Esta conducta y actuar de los órganos registrales, ha determinado, en este caso, que la usuaria tenga que recurrir al entre jurisdiccional a efecto revise lo actuado en sede administrativa y corrija el error en que se había incurrido, logrando resultado favorable y después de cuatro años recién doña Adriana Aguilar Mamani logra su objetivo, consiguiendo la publicidad de las sentencia judicial que declara nula la Resolución N° 452-2013-SUNARP-TR-A, se cancele el asiento 02 del rubro b) de la Ficha N° 3558 que continúa en la Partida N° 05000920 del Registro de Predios de la Oficina de Ilo y se restablezca el derecho de la titular del predio inscrito en dicha partida registral.

Todo ello se hubiera evitado si el registrador en su momento hubiese efectuado una verdadera calificación del título presentado por el funcionario del Ministerio de Agricultura, sobre todo teniendo en cuenta los antecedentes registrales tal como le obliga el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, causando daños de carácter económico al tener sufragar los costos de un proceso judicial y los efectos colaterales como afectación al derecho de propiedad, entre otros.

CONCLUSIONES

PRIMERA: El incumplimiento de una de sus funciones establecidas por la Ley, en el sentido que el Registrador debe efectuar una calificación integral del título materia de la rogatoria, determina consecuencias como la afectación y pérdida del derecho de propiedad y otros derechos derivados del mismo.

SEGUNDA: Para efectos de calificar las rogatorias, además de tener en cuenta la normatividad en vigencia, debe aplicarse el sano criterio del Registrador y el principio de razonabilidad, herramientas con las que se pudo haber evitado los efectos y las consecuencias que en el caso analizado han afectado los derechos de la usuaria doña Adriana Aguilar Mamani.

TERCERA: El criterio simplista, formalista y casi automático, con que han actuado las instancias registrales, han generado como consecuencia, angustia en el usuario afectando su derecho de propiedad.

CUARTA: En el caso analizado encontramos la efectividad de la norma constitucional contenida en el artículo 148 de la Constitución Política de 1993, que faculta al órgano jurisdiccional a revisar lo actuado en sede administrativa y en su caso como lo ha sido en la presente caso, el restablecimiento del derecho de doña Adriana Aguilar Mamani.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

A.-Derecho Constitucional:

Gaceta Jurídica: La Constitución Comentada Tomo III Tercera Edición Octubre del 2015.-Gaceta Jurídica S.A.

B.-Derecho Civil:

Gaceta Jurídica.- Código Civil Comentado Tomo X Primera Edición año 2005.- Gaceta Jurídica S.A.

Revoredo Marsano, Delia.- Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios Tomos V y VI Segunda edición Diciembre del 2015.- ECB Ediciones SAC.

Torres Vásquez, Aníbal.- Código Civil Tomo V.- Octava Edición.- Julio del 2016.- IDENSA Lima-Perú.

C.-Derecho Administrativo:

Aliaga Díaz, Félix Moisés.- Cabrera Quiroz, Marco.-Quintana Vivanco, Rosa.- Comentario Exegético al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.-Primera Edición 2017.-Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

Cervantes Anaya, Dante.-Manual del Derecho Administrativo.-Séptima Edición 2013.-Editorial Rodhas SAC.

Morón Urbina, Juan Carlos.-Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General.-Octava Edición Octubre del 2001.-Gaceta Jurídica S.A.

D.- Derecho Registral:

Gaceta Jurídica.-Jurisprudencia Inmobiliaria Registral.-Primera Edición Junio del 2009.-Gaceta Jurídica S.A.

Gonzáles Barrón, Günther.- Tratado de Derecho Registral Inmobiliario.-Lima 2002.-Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzáles Barrón, Günther.- Contratación Inmobiliaria y Protección Registral.-
Primera Edición 2017.- Lima Gaceta Jurídica S.A.

Jurista Editores.- Legislación Registral y Notarial.-Edición Enero 2016.-Juristas
Editores E.I.R.L.

Plenos en Materia Registral.- Tomo II.-Primera Edición 2005.- Ediciones
Legales Editorial San Marcos-

Soria Alarcón, Manuel.- Comentarios a la Legislación Registral.- Lima 2001.-
Palestra Editores.

