



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 001-2018-SUNARP-TR-A

Arequipa, 08 de enero de 2018



APELANTE : **DIEGO FERNANDO QUISPE MAMANI**
TÍTULO : **N° 1966200 DEL 13.09.2017.**
RECURSO : **N° 024889 DEL 04.10.2017.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **CANCELACIÓN DE ASIENTO**
SUMILLA :

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

"Por el Principio de Legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil y en el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos todos los asientos registrales se presumen ciertos y producen sus efectos, mientras no se rectifiquen o se declare judicial o arbitralmente su invalidez".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación por caducidad del asiento registral D00004 de la partida matriz N° 04006673, así como el asiento D00001 de las partidas N° 11234146, 11234147, 11234148 y 11234150 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Solicitud de inscripción.
- Escrito con el que se solicita la cancelación de la carga, con firmas legalizadas.
- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) de Predios de Arequipa, Carmen Milagros Montesinos Zevallos, tachó el título en los términos siguientes:



"(...)

Se solicita la caducidad del asiento 4 del rubro D de la partida matriz N° 4006673, así como la cancelación por caducidad de dicho asiento que fue trasladado a las partidas independizadas N° 11234146, 11234147, 11234148 y 11234150 del Registro de Predios, en mérito al Inc. d) del Art. 94 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

De la revisión de dicho asiento, se observa que este contiene una Carga, que señala lo siguiente "La ejecución de las obras de irrigación a que se refieren los Art. 1 y 5 de la Resolución Suprema N° 135, las que llevará a término la Asociación de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa, dentro del nuevo plazo fijado de 8 años, incurriendo en caso contrario en la caducidad que establecen las disposiciones del Capítulo VIII del Art. 49 del Decreto Supremo N° 16 de fecha 04/06/1958, se procede de conformidad con lo establecido por la Ley N° 15151 de fecha 28/09/1964".

Al respecto se señala que no procede la inscripción de la cancelación por caducidad de dicho asiento que fue trasladado a las partidas independizadas N° 11234146, 11234147, 11234148 y 11234150, dado que conforme al Decreto Supremo N° 16 de fecha 04/06/1958, se observa que el plazo señalado en dicho asiento está referido a la caducidad de la adjudicación en concesión otorgada por el Estado mediante Ley N° 12398, lo cual generaría la reversión a favor del Estado, más no constituye el plazo de caducidad del asiento referido, por lo que no sería aplicable la caducidad de dicho asiento conforme se solicita. Téngase presente.

Por lo que se procede a la Tacha del presente título, conforme al Inc. b) del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- No se ha examinado debidamente los motivos por los cuales corresponde que se proceda con la caducidad de los referidos gravámenes, puesto que conforme a lo solicitado por el recurrente, el petitorio encuentra sustento legal en el artículo 103 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN N° 001-2018-SUNARP-TR-A



- Lo que se solicita es la caducidad de la carga inscrita en el rubro de cargas y gravámenes de las partidas N° 11234146, 11234147, 11234148 y 11234150, en dichas partidas lo que se encuentra anotado no es la adjudicación sino la medida cautelar.
- Nótese que en el presente caso ha transcurrido el tiempo previsto en la Ley, habiéndose producido, por tanto, la caducidad total de la carga inscrita en el rubro de cargas y gravámenes de las referidas partidas, no dejando de lado que conforme al principio de publicidad legitimación y de buena fe registral contenido en el Código Civil se refuerzan los argumentos por los cuales señalo que el contenido de la partida es de conocimiento público, corresponde amparar mi apelación, puesto que se trata de una solicitud de puro derecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida matriz N° 04006673 del Registro de Predios de Arequipa



En la ficha N° 168653 que continúa en la partida N° 04006673 del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el terreno eriazo ubicado en las Pampas del Cural, comprendida entre el Campo de Aviación, Irrigación Zamácola, Pampa de Camarones, Estrella, Palca, Río de Yura hasta las faldas del Chachani del distrito del Cerro Colorado, Sachaca, Tiabaya Uchumayo, Yura, con un área inicial de 5,352 has. Siendo el titular registral la Asociación Mutualistas de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa –AMPACA.

Partida N° 11234146 del Registro de Predios de Arequipa



En la partida N° 11234146 del Registro de Predios de Arequipa consta inscrito el lote 1258 ubicado en el Sector K de la irrigación El Cural-La Estrella ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 4,9980 has. El dominio consta inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por José Luis Alfredo Chirinos Chirinos y Aida Lucía Rodrigo de Chirinos.

En el asiento D00002 consta inscrita la carga obra inscrita la carga relativa a la ejecución de las obras de irrigación llevadas a cabo por AMPACA en

RESOLUCIÓN N° 001-2018-SUNARP-TR-A

mérito a la Resolución Suprema N° 135. (Título archivado N° 33607 del 28/4/2009).

Partida N° 11234147 del Registro de Predios de Arequipa

En la partida N° 11234147 del Registro de Predios de Arequipa consta inscrito el lote 1257 ubicado en el Sector K de la irrigación El Cural-La Estrella ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 4,9980 has. El dominio consta inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por José Luis Alfredo Chirinos Chirinos y Aida Lucía Rodrigo de Chirinos.

En el asiento D00002 consta inscrita la carga obra inscrita la carga relativa a la ejecución de las obras de irrigación llevadas a cabo por AMPACA en mérito a la Resolución Suprema N° 135. (Título archivado N° 33607 del 28/4/2009).

Partida N° 11234148 del Registro de Predios de Arequipa

En la partida N° 11234148 del Registro de Predios de Arequipa consta inscrito el lote 1280 ubicado en el Sector K de la irrigación El Cural-La Estrella ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 4,9980 has. El dominio consta inscrito a favor de José Luis Alfredo Chirinos Chirinos.

En el asiento D00002 consta inscrita la carga obra inscrita la carga relativa a la ejecución de las obras de irrigación llevadas a cabo por AMPACA en mérito a la Resolución Suprema N° 135. (Título archivado N° 33607 del 28/4/2009).

Partida N° 11234150 del Registro de Predios de Arequipa

En la partida N° 11234150 del Registro de Predios de Arequipa consta inscrito el lote 1281 ubicado en el Sector K de la irrigación El Cural-La Estrella ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 4,9980 has. El dominio consta inscrito a favor de José Luis Alfredo Chirinos Chirinos.

En el asiento D00002 consta inscrita la carga obra inscrita la carga relativa a la ejecución de las obras de irrigación llevadas a cabo por AMPACA en mérito a la Resolución Suprema N° 135. (Título archivado N° 33607 del 28/4/2009).



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Victor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si procede la cancelación de los asientos registrales D00004 de la partida materia y D00001 de las partidas independizadas.

VI. ANÁLISIS

1. En aplicación del literal d) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) se solicita la cancelación por caducidad del asiento registral D00004 de la partida matriz N° 04006673, así como el asiento D00001 de las partidas N° 11234146, 11234147, 11234148 y 11234150 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.
2. La Registradora tacha el título señalando que no procede la cancelación solicitada, dado que conforme al Decreto Supremo N° 16 de fecha 04.06.1958, se observa que el plazo señalado en dicho asiento está referido a la caducidad de la adjudicación en concesión otorgada por el Estado mediante Ley N° 12398, lo cual generaría la reversión a favor del Estado, más no constituye el plazo de caducidad del asiento referido, por lo que no sería aplicable la caducidad de dicho asiento conforme se solicita.

Por su parte, el apelante señala que lo que se solicita es la caducidad de la carga inscrita en el rubro de cargas y gravámenes de las partidas N° 11234146, 11234147, 11234148 y 11234150, en dichas partidas lo que se encuentra anotado no es la adjudicación sino la medida cautelar.

RESOLUCIÓN N° 001-2018-SUNARP-TR-A

Por lo que, corresponde determinar si procede la cancelación solicitada por el usuario.

3. Ahora bien, revisadas estas partidas, se aprecia que en el asiento D00004 de la partida matriz y D00001 de las partidas independizadas se señala lo siguiente:

"CARGA: La ejecución de las obras de irrigación a que se refieren los artículos primero y quinto de la Resolución Suprema N°135, las llevará a término la Asociación de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa, dentro del nuevo plazo fijado de 8 años, incurriendo en caso contrario, en la caducidad que establecen las disposiciones del Capítulo VII, artículo 49 del Decreto Supremo N° 16 de 04/06/1958, se procede de conformidad con lo establecido por la Ley N°15151 de fecha 28.09.1964. Se extiende el presente asiento en la fecha en mérito a lo establecido por la Resolución N° 307-2009-SUNARP-TR-A de fecha 02.09.2009, emitida por la Quinta Sala del Tribunal Registral"

Cabe indicar, que el asiento D001 de las citadas partidas, constituye un traslado del asiento D004 de la partida N°04006673 del Registro de Predios de Arequipa.

4. El Estado mediante Ley N° 12398 adjudicó en concesión a la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa, las Pampas del Cural y Anexos para que sean irrigadas, ello con fecha 26.10.1955.

Posteriormente, mediante Resolución Suprema N°135 del 02.10.1959 se dispuso lo siguiente.

"Visto el estudio presentado por la Asociación de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa para la irrigación de 2,975 hectáreas eriazas ubicadas dentro de la concesión otorgada por la Ley N° 12398, utilizando sobrantes del Río Chili, solicitud de aprobación y autorización para ejecutar las obras correspondiente;

(...)

SE RESUELVE:

1.- Aprobado el estudio presentado por la Asociación de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa para la irrigación de 2,975 hectáreas en las tierras concedidas por la Ley N° 12398 de las que 2,640, se regarán por el sistema de aspersión y las 335 por gravedad, utilizando aguas sobrantes del río Chili y agua almacenada en el reservorio de El Frayle, después de ejecutadas las obras correspondiente a la segunda etapa del denominado "Proyecto de integración de El Frayle", en los volúmenes que se fija en la presente Resolución (...)"

RESOLUCIÓN N° 001-2018-SUNARP-TR-A

5.- Autorizar a la Asociación de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa para que en el plazo de cuatro años, ejecuten las obras cuyos estudios se aprueban en la presente Resolución (...)"



Más adelante se promulgó la Ley N° 15151 la que refería lo siguiente:

"Artículo 1.- Declárase de necesidad y utilidad públicas la terminación de las obras de irrigación de Cayma y Anexos de Arequipa, dándose fuerza de ley a la Resolución Suprema No. 135, de 2 de octubre de 1959 y, ampliase el plazo fijado en su artículo quinto, a ocho años.

Artículo 2.- La ejecución de las obras de irrigación a que se refieren los artículos primero y quinto de la mencionada Resolución Suprema No. 135, las llevará a término la Asociación de Pequeños agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa, dentro del nuevo plazo fijado en el artículo anterior, incurriendo en caso contrario, en la caducidad que establecen las disposiciones del Capítulo VIII, artículo 49°, del Decreto Supremo No. 16, de 4 de junio de 1958."

Mientras que el Decreto Supremo N° 16 establece en su artículo 49 que;
"El incumplimiento por el denunciante de las obligaciones que le imponen los artículos 8°, 18°, 23°, 24°, 26°, 27° de este reglamento, producirá la caducidad de su denuncia que será declarada por Resolución Ministerial, previa opinión del Consejo Superior de Aguas, salvo los casos en que el incumplimiento sea determinado por causas de fuerza mayor ajenas al denunciante."

De las citadas normas podemos concluir que el Estado Peruano, adjudicó a AMPACA la titularidad 5,352 Has, de las cuales se aprobó la irrigación de 2,975 hectáreas (2,640 Has por aspersión y 335 Has por gravedad) por el plazo de cuatro años, plazo que fue ampliado por Ley N° 15151 a 8 años.

Esta última Ley estableció en su artículo 2 que de no ejecutar AMPACA las obras de irrigación en este nuevo plazo, incurrirá en la caducidad establecida por el Decreto Supremo 16.

5. Mediante Resolución N° 307-2009-SUNARP-TR-A de fecha 02.09.2009 se determinó que la referida obligación de ejecutar las obras de irrigación, constituía una carga, **pues su inejecución implicaba la caducidad de la adjudicación otorgada por el Estado mediante Ley N° 12398 a favor de AMPACA, generando la reversión a favor del Estado de este predio.**

RESOLUCIÓN N° 001-2018-SUNARP-TR-A

En consecuencia, tenemos que el plazo señalado está orientado a la caducidad de la adjudicación otorgada por el Estado, lo cual como consecuencia trae consigo la reversión del predio a favor del Estado.

No obstante, según el literal d) del artículo 94 del RGRP procederá la caducidad de las inscripciones o anotaciones preventivas 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.

En ese sentido, el plazo señalado no constituye el plazo de caducidad del asiento registral, sino como ya se indicó está orientado a la caducidad de la adjudicación.

Por otra parte, al presente caso no resulta aplicable el artículo 103 del RGRP como lo sostiene el apelante, puesto que no nos encontramos ante una extinción de pleno derecho, por cuanto si bien se estableció un plazo de caducidad, es preciso que a través de un nuevo pronunciamiento se verifique el incumplimiento de las causales de caducidad para así operar la reversión, supuesto en el cual no estamos.

6. Conforme al Principio de Legitimación recogido en los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos todos los asientos registrales se presumen ciertos y producen sus efectos, mientras no se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez.

Así el principio de legitimación 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 pública.

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 o la vía arbitral.

7. En aplicación del principio de legitimación, encontrándose inscrita la carga en la partida N° 04006673 y trasladada a las partidas independizadas por

RESOLUCIÓN N° 001-2018-SUNARP-TR-A

las razones expuestas anteriormente, dicha inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos mientras no se rectifique y se declare judicialmente o arbitralmente su invalidez, por lo que no procede su levantamiento en mérito a los argumentos vertidos por el apelante.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 254-2017-SUNARP/PT de fecha 30/10/2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal y del vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana, autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27/12/2017. Y con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco, autorizada por Resolución N° 004-2018-SUNARP/PT de fecha 03.01.2018.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formula al título venido en grado de apelación por los argumentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese




VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal (s) del Tribunal Registral


JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral