

## Artículo 23. Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado, además de los planos a que se refiere el literal b. del artículo 22, debe acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado.

Comentado por:

**José Armando Tazza Chaupis**

Este artículo reconoce el derecho de propiedad que tiene el Estado como cualquier otro sujeto dentro de la regulación establecida en nuestro código sustantivo respecto al derecho real de propiedad y permite la protección de sus derechos a través de la registración haciendo que el Estado también ponga a buen recaudo sus propios intereses a través de la inmatriculación como un acto de incorporación por vez primera de un predio al Registro; reconoce el derecho de propiedad del Estado adquirido a través de un acto traslativo gratuito, habiéndose preocupado el legislador de que la donación también pueda realizarse en favor del Estado, pero para su registración se requiere que dicho acto cumpla con las mismas formalidades establecidas en nuestro código sustantivo civil para este tipo de actos jurídicos (Art. 1625) y la presentación el acto formal que contiene el acto causal correspondiente, si bien el precepto legal utiliza el término de documento, éste debe entenderse como aquel contenido en un instrumento público (escritura pública. a fin de que cumpla con el presupuesto del referido artículo 1625 en consonancia con lo preceptuado por el artículo 2011 del citado cuerpo legal, que de presentarse al registro conjuntamente con los documentos técnicos indicados (planos), estos serán remitidos al área de Catastro de la sede registral para que emita opinión técnica (Art.11 del Reglamento de Predios).

El legislador considera necesario regular la registración en esta modalidad, en razón que el Estado al igual que cualquier otro ciudadano, también es sujeto de derechos pues puede adquirir predios ya sea por el derecho que le asiste como tal (ancestralmente) o a través de las normas del derecho común; y como tal merece su cautela, no por un simple hecho sino por un precepto constitucional (Art.70 de nuestra *lex legum*) respecto de que la propiedad es inviolable.

Este derecho no solo lo reconoce nuestra legislación civil actual sino también el de curso de la historia legal de nuestra país; incluso desde los albores de la civilización, pues citando al Dr. Anibal Torres Vásquez<sup>81</sup> "los bienes del estado se dividen en bienes de dominio público y bienes de dominio privado" haciendo alusión a lo que se conocía desde la época romana tanto como bienes de propiedad estatal como de dominio privado, situación que también lo reconocen legislaciones extranjeras como por ejemplo, en sus orígenes del Código Civil de Chile de 1855 elaborado por Andrés Bello distinguiendo entre bienes nacionales que pertenece a toda la nación o los bienes de dominio fiscal del Estado; al igual que el Código Civil de Ecuador que también tiene la misma tendencia por su insigne creador el referido Andrés Bello o como lo reconocía el Código Civil de 1869 Argentino que clasifica a las cosas del Estado como bienes públicos y bienes privados y así también lo reconocía nuestra historia legislativa nacional que siguiendo la tradición romana, también los clasifica en bienes de dominio público y de dominio privado conforme lo precisaba la Constitución de 1856 al igual que las Constituciones de 1860, 1867 y de 1919 y la Ley 4940 del 13 de Julio de 1904 que reguló los bienes del Estado adquiridos a título legal encomendándose a la Dirección de Bienes Nacionales la administración de los bienes del Estado desde 1941.

No olvidemos que igualmente numerosas normas legales han regulado la inscripción del dominio predial del Estado como por ejemplo el Dec. Leg. 667 que reguló el Registro de Predios rurales, al

81 Bienes del Estado, Anibal Torres Vásquez, pág. 26.

igual que la Ley 26512 y su reglamento ampliado por la ley 27493 y últimamente el D.S.130-2001-EF, dejando bajo responsabilidad de la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) actualmente Superintendencia de Bienes Estatales.

Este artículo tiene muchos antecedentes en diferentes legislaciones como por ejemplo, la Ley Hipotecaria Española aprobado por el Decreto de 08 de Febrero de 1946 que aprobó la nueva redacción oficial de dicha ley<sup>82</sup> y que reconoce la potestad que tiene el Estado como sujeto de derecho a cautelar sus bienes, igual lo hace la legislación registral de Puerto Rico<sup>83</sup>.

No olvidemos que a través de las diferentes normas de carácter registral, este artículo también ha tenido regulación en los anteriores reglamentos de inscripciones del Registro de Predios, por ejemplo el regulado por la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN derogado por la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, el artículo 35 de Reglamento de las Inscripciones N°.509 del 21 de Diciembre de 1936 que también reguló la registración sobre bienes de propiedad del Estado<sup>84</sup>.

Particularmente durante el tiempo que tenemos en el registro de predios se han presentado muy pocos casos, fue en los años 1999 y 2000 que se dieron varios casos, generalmente referidos a predios rurales estando vigente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios rurales.

---

82 Art. 2 ítem 6 se precisa: “Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos”.

Art.3. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Art.206...1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto. FUENTE: INTERNET. [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/).

83 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979. Ley Núm. 198 del 8 de Agosto de 1979. Art.38. Inscripción - Títulos, actos y contratos que se inscribirán. (30 L.P.R.A. sec. 2201). En el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos, actos y contratos siguientes: 1ro. Constitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos, y cualesquiera otros que modifiquen alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales, aunque no tengan nombre propio, ya pertenezcan a las personas naturales o jurídicas, al Estado, a los municipios o a las corporaciones públicas. FUENTE INTERNET: <http://www.lexjuris.com/LEXMATE%5Chipotecario%5Clexhipotecario.htm>.

84 Compendio de Legislación Registral—Edición oficial Ministerio de Justicia.