

## Artículo 24. Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares deberá presentarse:

- a. Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgado por el organismo competente, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;
- b. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:

**Aldo Yuri Chávez Mondragón**

### Introducción sobre la Reforma Agraria

La Reforma Agraria se desarrolló por el gobierno militar de Juan Velasco Alvarado y constituyó el último capítulo de un proceso que se vino desencadenando a lo largo del siglo veinte. En efecto, desde inicios del siglo veinte, se venía planteando la necesidad de una transformación profunda de la situación económica y social del campo, generándose una nueva estructura agraria, tal es así que el 24 de junio de 1969, el Gobierno Revolucionario de las Fuerzas Armadas promulgó el Decreto Ley N° 17716 – Ley de Reforma Agraria (en adelante LRA., cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por D.S N° 265-70-AG, contemplándose en su artículo 1 lo siguiente:

“La Reforma Agraria es un proceso integral y un instrumento de transformación de la estructura agraria del país, destinado a sustituir los regímenes de latifundio<sup>85</sup> y minifundio<sup>86</sup> por un sistema justo de propiedad, tenencia y explotación de la tierra, que contribuya al desarrollo social y económico de la Nación, mediante la creación de un ordenamiento agrario que garantice la justicia social en el campo y aumente la producción y la productividad del sector agropecuario, elevando y asegurando los ingresos de los campesinos para que la tierra constituya, para el hombre que la trabaja, base de su estabilidad económica, fundamento de su bienestar y garantía de su dignidad y libertad”.

La lectura del artículo genera una sensación de una urgente necesidad de cambio dirigida en beneficio de aquel sector menos favorecido de la población rural en ese entonces: los campesinos agricultores.

Sin perjuicio de los aspectos negativos o positivos de la Reforma Agraria –lo cual no se discutirá en la presente-, en suma, podemos decir que esta fue un proceso, que en lo jurídico, suponía la afectación de predios rurales de propiedad privada para los fines específicos de su expropiación, como vía previa y necesaria para adjudicar las tierras a los campesinos que venían trabajándolas.

Con ello, fluye que la LRA propugnaba la adjudicación de tierras no como un mecanismo para acrecentar el patrimonio del campesino, sino como instrumento que le procure el sustento propio y de su familia, cumpliéndose lo que establecía su artículo 1° antes citado, es decir, que le sirva de “base para su estabilidad económica, fundamento de su bienestar y garantía de su dignidad y libertad”.

85 El latifundio es definido en el literal d) del art. 15 del D. Ley N° 17716 como “la concentración de la tierra de manera tal que constituya un obstáculo para la difusión de la pequeña y mediana propiedad rural y que determine la extrema o injusta dependencia de la población respecto del propietario”.

En palabras Guillermo Figallo Adriánzén (S.F:237-238), el latifundio vendría a ser un germen de una estructura de rasgos feudales y oligárquicos sustentada en el régimen de trabajo servil cuyo prototipo fue la “hacienda serrana”.

86 El minifundio es definido en el literal d) del art. 15 D. Ley N° 17716 como “la fragmentación del predio en forma que determine el mal uso o la destrucción de los recursos naturales, así como el bajo rendimiento de los factores de la producción”.

### Adjudicación de bienes inmuebles a título gratuito a favor de particulares

Inicialmente, como modalidad de transferencia a favor del campesino agricultor solo estuvo permitida la compraventa. El artículo 83 de la LRA estableció que esta se efectuaría mediante contrato con reserva de dominio a favor del Estado en tanto no se culminara de pagar las 20 anualidades en que debía fraccionarse el precio. Por su parte el artículo 84 de la LRA disponía que para ser admitido como postulante para la adjudicación de unidades agrícolas familiares se requería –entre otros requisitos- ser jefe de familia. La norma, en esta parte, ratifica su voluntad de que la entrega del predio rústico al campesino se efectuaba para provecho propio y de todo su entorno familiar.

Posteriormente, con la dación del Decreto Ley N° 19977, se reguló la transferencia a título gratuito –modalidad que es objeto del presente análisis- en la que se estableció que la adjudicación por Reforma Agraria se efectuaría a título gratuito si las parcelas tenían una superficie agrícola no mayor a 5 hectáreas de tierra de cultivo bajo riego, o 10 hectáreas de tierras de cultivo de secano, o 30 hectáreas de tierras de pastos naturales; así como también se precisó que los títulos otorgados constituían instrumentos públicos para todos los efectos.

Finalmente, el artículo 4 del Decreto Ley N° 22748 estableció la gratuidad absoluta de toda adjudicación realizada con fines de reforma agraria, modificando así, el art. 83 del Texto Único Concordado del Decreto Ley 17716.

#### Sobre los requisitos que prevé el artículo

Dicho lo anterior, se tiene entonces que el instrumento público<sup>87</sup> que sustenta la inmatriculación para el presente caso, viene a ser aquel título de adjudicación<sup>88</sup> que se otorgó, por haberlo así dispuesto el último párrafo del art. 3 del Decreto Ley N° 19977, cuya letra dicta: “Los documentos que en aplicación de lo dispuesto en este artículo, otorgue la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, constituyen instrumento público para todos los efectos, inclusive la inscripción en los Registros Públicos”.

En tanto a la inmatriculación<sup>89</sup> podemos definirla brevemente como aquel acto registral que determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el numeral IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de este modo su situación jurídica.

El artículo 8 del Reglamento del Registro de Predios regula que las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico, y en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo. En efecto, habiéndose dilucidado que el “Título de propiedad” o “Resolución de adjudicación” a que hace mención el artículo objeto de análisis se constituyen en instrumentos públicos, corresponde revisar los requisitos que establece dicho artículo:

- a. Título de propiedad o alternativamente la resolución de adjudicación la cual deberá estar debidamente consentida.

Debemos precisar que el instrumento que dé por consentida la resolución de adjudicación es solo exigible para el segundo supuesto –resolución de adjudicación- el cual es alternativo, siendo que en caso se adjunte el Título de Propiedad, no sería necesario adjuntar mayor documentación, puesto que la expedición de dicho título implica la firmeza de la adjudicación<sup>90</sup>.

87 Téngase en cuenta, que el artículo 2010 del Código Civil ha establecido que las inscripciones se hacen en virtud de título que conste en instrumento público, requisito que se cumple no solo por mandato legal sino también porque aquel título contiene un acto administrativo otorgado por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, conforme al inciso 1 del artículo 235° del T.U.O. del Código Procesal Civil.

88 Contiene un acto traslativo de propiedad donde interviene como adjudicante a la Dirección General de la Reforma Agraria y como adjudicatario el campesino agricultor calificado como beneficiario.

89 El artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que “La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta”.

90 Ver Resolución N° 717-2013-SUNARP-TR-L.

- b. Por otro lado en cuanto a la documentación técnica complementaria, el literal b. nos ubica en dos supuestos, haciendo remisión al art. 20 del Reglamento de Predios.
- c. Los supuestos son: si el predio se encuentra en zona rural catastrada o en zona rural no catastrada, veamos.

| Si el predio se ubica en zona rural catastrada  | El predio se ubica en zona rural NO catastrada   |
|---|--|
| <p>En este supuesto sería suficiente adjuntar el original o –como indica el artículo-, copia del certificado de información catastral (a que se refiere el art. 86 del reglamento del D. Leg N.º 1089), debiendo precisarse que la alusión a “copia” debe estar referida a la copia certificada expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz, conforme a lo dispuesto en el art. 10 del Reglamento de Predios<sup>87</sup>.</p> | <p>Certificado negativo de zona catastrada emitido por el órgano competente.</p> <p>Plano perimétrico y memoria descriptiva elaborado por el profesional inscrito en el índice de verificadores de la Sunarp<sup>88</sup>.</p> |

### El desarrollo de los requisitos en la Jurisprudencia Registral

En cuanto a la calificación registral, hemos identificado que se han presentado los siguientes problema interpretativos cuyas soluciones efectuadas por la Segunda Instancia han sido las siguientes<sup>91,92</sup>:

Cuando en el Título de Propiedad no consta el documento de identidad del adjudicatario y su estado civil<sup>93,94</sup>.

- Resolución N° 717-2013-SUNARP-TR-L y Resolución N° 1048-2012-SUNARP-TR-L<sup>95</sup>. “Adjudicación del predio – Estado Civil: No constituye impedimento para la inscripción de una adjudicación el hecho de que en el título de propiedad expedido por la Dirección Regional de la Reforma Agraria no se consigne el estado civil del adjudicatario, siempre y cuando dicha información pueda acreditarse a través de otros medios y con la presentación de documentación adicional”.
- Cuando en el Título de Propiedad solo consta el número de parcela, nombre del predio, ubicación y área, mas no medidas perimétricas, o de existir, estas discrepan con la documentación técnica adjuntada.
- Resolución N° 717-2013-SUNARP-TR-L. Identificación del bien objeto de transferencia: la discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.

91 “Artículo 10 (...) En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. (...)”. Téngase cuenta que los documentos simples no dan mérito a la inscripción y no son susceptibles de calificación, salvo disposición expresa en contrario, como regula el último párrafo del art. 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

92 El penúltimo párrafo del art. 5.1 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN (aprobada por Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN), establece que la documentación técnica será derivada al área de castro dentro de las 48 horas como máximo después de haberse recepcionado el título, a fin de que se emita el informe técnico correspondiente. Asimismo, en el artículo 5.2 se establece los requisitos que debe cumplir la referida documentación técnica.

93 “Artículo 10 (...) En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. (...)”. Téngase cuenta que los documentos simples no dan mérito a la inscripción y no son susceptibles de calificación, salvo disposición expresa en contrario, como regula el último párrafo del art. 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

94 El penúltimo párrafo del art. 5.1 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN (aprobada por Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN), establece que la documentación técnica será derivada al área de castro dentro de las 48 horas como máximo después de haberse recepcionado el título, a fin de que se emita el informe técnico correspondiente. Asimismo, en el artículo 5.2 se establece los requisitos que debe cumplir la referida documentación técnica.

90 El contenido y fundamentos de las resoluciones citadas se las puede descargar en formato PDF con el número de resolución en la página del Tribunal Registral: <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/>.

- Resolución N° 409-2015-SUNARP-TR-T. Inmatriculación de predio rural adjudicado por la reforma agraria a título gratuito a favor de particulares: El predio consignado en el certificado de información catastral presentado conjuntamente con el título de propiedad para efectuar la inmatriculación debe guardar similitud con el que se indica en éste.
- Resolución N° 590-2012-SUNARP-TR-A. Coherencia con el título inmatriculador: “Para el caso de la inmatriculación, los datos o información que fluya del título inmatriculador (instrumento público e información técnica contenida en su integridad deben ser coherentes o coincidentes entre sí, salvo renuncia de área”.

En cuanto a este punto es necesario precisar que para efectos de coadyuvar la calificación registral a fin de determinar la relación del predio descrito en el título de propiedad según su descripción y el descrito en la documentación técnica; se deberá adjuntar el legajo completo que conforma el título de propiedad, en el que deberían constar los planos a que hacen referencia el art. 50 del Decreto Ley 17716. Planos catastrales que forman parte de hojas cartográficas extendidas a escala 1:5,000 y que carecen de medidas perimétricas; pero que sin embargo sirven de gran ayuda a fin de lograr la identificación del predio.

Cuando en el Título de Propiedad consta como adjudicatario un solo cónyuge; ¿el bien adjudicado tiene la calidad de bien propio o bien social?

Resolución N° 015-2013-SUNARP-TR-T y Resolución N° 149-2005-SUNARP-TR-T - Naturaleza social de la adjudicación de predios rurales en el marco de la Reforma Agraria: El predio rural adjudicado a uno solo de los cónyuges dentro del procedimiento de Reforma Agraria regulado por el Decreto Ley 17716 y demás normas conexas, tiene la calidad de bien social.

### **Referencias Bibliográficas**

- Figallo, G (2006). *Derecho Agrario Peruano*. Lima: Grafica Horizonte.
- Gonzales, N.(2007). *Derecho Civil Patrimonial*. Derechos Reales. Lima: Palestra Editores.
- Gonzales, N. (1991). *Derecho Procesal Agrario*. Parte General. Mercantil. Cuzco Ediciones Mercantil.
- Torres, Tito (2010). *El Registro de Predios en la Jurisprudencia Registral*. Lima: Solvima Graf.
- Zeledón, R. (1998). *El renacimiento del Derecho Agrario*. San José de Costa Rica: Ediciones Guayacan.