

Artículo 26. Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso sin resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria, deberá presentarse:

- a. Título de propiedad o Resolución de Adjudicación otorgado por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;
- b. Cargo de recepción de la solicitud de condonación de deuda agraria presentada a la mesa de partes de la Unidad Agraria Departamental u organismo competente, o documento que acredite el pago;
- c. Pruebas que acrediten la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 40 y 41 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA;
- d. 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.

Por el mérito de los documentos señalados en los literales b. y c), el Registrador dará por cancelada o condonada la deuda agraria según corresponda, levantando la reserva de propiedad a favor del Estado.

Efectuada esta inscripción, el Registrador deberá comunicar la misma al organismo correspondiente del Sector Agrario.

Comentado por:

Wildert Juñor Perez Pagan

El Art. 26 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, regula el supuesto de inmatriculación de predio rural en el cual concurren los siguientes elementos:

- Resolución de Adjudicación otorgado por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.
- Que en la referida resolución exista deuda pendiente cuya cancelación no aparezca consignada literalmente.
- Que exista reserva de dominio a favor del Estado.

Entonces como se verá el supuesto regulatorio parte de la existencia de un título inmatriculador proveniente del Estado, como ente originario del Derecho de propiedad, de allí, que algunos juristas califiquen a este tipo de título como "Título Fuerte" en contraposición a otros, como aquellos adquiridos con ocasión de la prescripción adquisitiva administrativa, derivada de la aplicación del Decreto Legislativo 667 "Título Débil", ello con ocasión de un conflicto de títulos derivado de una duplicidad de partidas.

Al respecto la existencia de este tipo de títulos se remonta al proceso de transformación agraria que sufrió el Perú en la década de los sesenta, con la promulgación del Decreto Ley 17716, Ley de Reforma Agraria, que tuvo como finalidad desarticular la propiedad latifundista y reorganizar el agro a partir de la generación de pequeños propietarios, cooperativas y empresas comunales de interés social.

Por otro lado, este artículo contiene una regulación propiamente valorativa que invita al registrador público a buscar acreditar a partir de los documentos presentados el cumplimiento del pago de la deuda agraria a fin de tenerla por cancelada en la inscripción de la primera de dominio.

Es uno de los pocos artículos del reglamento que da espacio al criterio valorativo que marcadamente destaca el carácter de cognición voluntaria del procedimiento registral; sin embargo, las pruebas de cancelación se circunscriben a las preceptuadas en el propio texto del artículo en comentario, cuales son:

- Cargo de recepción de la solicitud de condonación de deuda agraria presentada a la mesa de partes de la Unidad Agraria Departamental u organismo competente, o documento que acredite el pago;
- Pruebas que acrediten la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 40 y 41 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.

Es necesario destacarse también que con ocasión de la inmatriculación, se producirá el ingreso del predio al catastro registral, lo cual se ha constituido en una eficaz herramienta -y quizá la única por el momento-, que ayude a prevenir la doble inmatriculación que aún hoy paradójicamente, con tan avanzados recursos informáticos, sigue presente como una de las mayores patologías del sistema registral predial, no solo en el Perú, sino en la mayoría de países herederos de tradición jurídica romano germánica del mundo.