



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

Lima, 26 de agosto de 2022

APELANTE : **DAVID QUISPE QQUECCAÑO**
TÍTULO : N° 1458533 del 19.5.2022.
RECURSO : Ingresado el 7.6.2022.
REGISTRO : Predios de Sicuani.
ACTO : Adjudicación.
SUMILLA :

ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN EL MARCO DE LAS NORMAS DE LA REFORMA AGRARIA EN FAVOR DE COMUNIDADES CAMPESINAS

Constituye título suficiente para la inscripción de predios adjudicados por la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural a favor de comunidades campesinas, el título de propiedad o el contrato de compraventa, por contener actos administrativos expedidos por funcionarios en ejercicio de sus atribuciones.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción del derecho de propiedad a favor de la Comunidad Campesina de Sangarará de un área de 1047 ha 8000 m² que forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida N° 11004000 del Registro de Predios de Sicuani.

A dicho efecto se presentan copias certificadas expedidas el 8.2.2022 por Celia Miriam Soto Molina en calidad de jefa (e) de la Dirección de Archivo Histórico – Área de Procesos Técnicos Archivísticos del Archivo General de la Nación de los siguientes documentos:

- Decreto Supremo N° 0473-74-AG emitido el 5.6.1974 por el Presidente de la República Juan Velasco Alvarado.
- Resolución Directoral N° 0817-75-DZA-XI emitida el 18.9.1975 por el Director de la Zona Agraria XI del Ministerio de Agricultura Augusto Cornejo Barreda.
- Resolución Directoral N° 3359-75-DGRA-AR emitida el 1.10.1975 por el Director General de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural Marco C. Vásquez.
- Contrato de compra-venta N° 1625/77 del 2.10.1975 suscrito por el Director General de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural Augusto Cornejo Barreda y por el representante del adjudicatario Alejandro Figueroa Chacon, cuyas firmas son certificadas notarialmente el 10.10.1975.
- Documento de cancelación N° 0001/79 emitido el 3.3.1979 emitido por el Director de la Zona Agraria IX Cusco Víctor Enrique Juan Torres Cornejo, cuya firma es certificada notarialmente el 3.3.1979.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Sicuani Ingrid Meza Becerra formuló observación en los términos siguientes:

ANTECEDENTES:

Solicita inscripción de ADJUDICACIÓN DE PREDIO

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

Partida vinculada

Partida Electrónica N° 11004000 del Registro de Predios de esta oficina registral.

IDENTIFICACIÓN DE LOS DEFECTOS:

1.- Conforme lo regulado por el Art. 10 del Decreto Supremo 265-70-AG se estableció como procedimiento en primera fase la afectación de forma parcial o total del predio, posteriormente se realizaba el proceso judicial de expropiación y finalmente cuando el predio pasaba a favor de la Dirección General de la Reforma Agraria esta entidad procedía a la adjudicación.

De la documentación presentada adjunta la Resolución con Registro N° D.S. 0473-74 de fecha 05/06/1974 por la cual se aprueba el plano definitivo de afectación del predio rústico denominado Tacasi y su anexo Tacasipampa y Tabascosiqui ubicado en el distrito de Sangarará, provincia de Acomayo departamento de Cusco con una superficie de 1429.00 Has, la Resolución N° 817-75-DZA-XI mediante la cual se resuelve calificar como beneficiario de la reforma agraria a la Comunidad Campesina Sagarará para la adjudicación del predio rústico denominado Tacasi y su anexo Tacasipampa y Tabascosiqui ubicado en el distrito de Sangarará, provincia de Acomayo, departamento de Cusco, Resolución N° 3359-75-DGRA-AR de fecha 01/10/1975 que resuelve aprobar el proyecto de adjudicación del predio a favor de la Comunidad en una superficie de 1047 has 8000 m2, así mismo adjunta contrato de compraventa 1625/77 sin embargo se ha omitido adjuntar la certificación expedida por el organismo competente indicando de ser el caso que la resolución de adjudicación ha quedado consentida, estando a lo indicado queda pendiente de calificación integral.

2.- De la Resolución con Registro N° D.S. 0473-74 de fecha 05/06/1974 se advierte que se aprueba el plano definitivo de afectación del predio rústico denominado Tacasi y su anexo Tacasipampa y Tabascosiqui ubicado en el distrito de Sangarará, provincia de Acomayo departamento de Cusco con una superficie de 1429.00 Has. y mediante Resolución N° 3359-75-DGRA-AR de fecha 01/10/1975 que resuelve aprobar el proyecto de adjudicación del predio a favor de la Comunidad en una superficie de 1047 has 8000 m2; sin embargo verificada la P.E 11004000 señalada como antecedente registral, se tiene que no existe predio o fracción con las áreas indicadas, por lo que deberá aclarar o inscribir los actos previos para su existencia (Parcelación o independización).

CONCLUSIÓN:

El título se encuentra observado, quedando pendiente de calificación y liquidación según se tenga del reingreso.

BASE LEGAL:

Art. 2015 del C.C.

Arts. 09, 11, 24 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Art. 77, 83 Dec Ley 17716

Art. 10 del Decreto Supremo 265-70-AG

SUGERENCIAS:

Deberá cumplir la formalidad requerida por la norma citada líneas arriba y subsanar conforme se advierte en el rubro identificación de los defectos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta el recurso de apelación, entre otros, en que el título ya ha sido presentado anteriormente, siendo materia de observaciones que se levantaron pero ya no fue posible inscribirlo por no obtener los documentos requeridos.

Asimismo, se debe considerar que en los asientos 24 y 25 de la partida, se ha inscrito el derecho de propiedad de Raquel Luna Oblitas de Escalante, beneficiada bajo los alcances de los mismos expedientes que se han presentado con el título, puesto que de toda el área afectada solo se adjudicó 4.960 ha.

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° 11004000 del Registro de Predios de Sicuani consta inscrito la hacienda Tacasi ubicada en el distrito de Sangarará, provincia de Acomayo y departamento del Cusco, que cuenta con un área de 1599 ha 76 m².

En el asiento 22 rectificado en el asiento 27 se registró el dominio en favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural respecto del fundo Tacasi y anexos Tacasipampa y Tabascosiqui.

En el asiento 24 consta inscrita la adjudicación otorgada en favor de Raquel Luna Oblitas de Escalante, que involucra un área de 4 ha 9600 m².

En el asiento 25 corre registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Raquel Luna Oblitas viuda de Escalante en favor de Ubelina Escalante Luna de Lazo y Moraima Escalante Luna de Miguez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

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

- ¿Cuál es el título para la inscripción de predios adjudicados por la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural a favor de comunidades campesinas?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, la calificación se realiza en el marco de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

Además, los alcances de la calificación registral se encuentran regulados en el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

Este dispositivo establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán, entre otros, "(...) 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 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.(...)"

2. En el presente caso, se solicita la inscripción del derecho de propiedad a favor Comunidad Campesina de Sangarará de un área de 1047 ha 8000 m² que forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida N° 11004000 del Registro de Predios de Sicuani.

A dicho efecto se presentan copias certificadas expedidas el 8.2.2022 por Celia Miriam Soto Molina en calidad de jefa (e) de la Dirección de Archivo Histórico – Área de Procesos Técnicos Archivísticos del Archivo General de la Nación de los documentos detallados en el numeral I de la presente resolución.

La registradora formuló observación al advertirse que se ha omitido adjuntar la certificación expedida por el organismo competente indicando de ser el caso que la resolución de adjudicación ha quedado consentida, asimismo, se ha requerido la inscripción como acto previo de la independización del predio *submateria*.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si el presente título reúne los requisitos para acceder al Registro.

3. Así, de la revisión del título presentado, se aprecia la información siguiente:

- Decreto Supremo N° 0473-74-AG del 5.6.1974.

"(...)

Que la afectación del mencionado predio rústico y Anexos, se sustenta en el Art. 17° del Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716 es decir, por necesidad de tierras para el otorgamiento de sus respectivas unidades agrícolas familiares a los feudatarios existentes en ellos;

(...)

Que, de conformidad con el Art. 149° del citado Texto Único concordado del Decreto Ley N° 17716, corresponde a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura la ejecución de las acciones de afectación y expropiación de predio rústicos en toda la República;

DECRETA:

Artículo 1°.- Apruébese el plano definitivo de afectación del predio rústico denominado "Tacasi" y sus anexos Tacasipampa y Tabascosiqui, ubicados en el distrito de Sangarará, provincia de Acomayo, departamento del Cusco,

(...)

Artículo 2°.- La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, hará cumplir lo resuelto en el presente (...)"

- Resolución Directoral N° 3359-75-DGRA-AR del 1.10.1975.

"(...)

Que, es deber imperativo del Estado, dotar de tierras a las Comunidades Campesinas, a fin de que las tengan en cantidades suficientes, para realizar sus labores culturales y agrícolas, de tal manera que puedan satisfacer las necesidades primarias de sus pobladores, razones por las cuales la Zona Agraria XI del Ministerio de Agricultura, ha elaborado el Proyecto de Adjudicación, del predio rústico "Tacasi" y sus anexos "Tabascosiqui" y "Tacasipampa", a favor de la Comunidad Campesina de "Sangarará", dando así cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 211° de la Carta Magna del Estado, artículo 67° del Título VII del

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

Texto Único Concordado del Decreto Ley No. 17716 y los artículos 24° y 52° del Decreto Supremo No. 163-69-AP;

(...)

RESUELVE:

Primero.- Calificar como beneficiario de Reforma Agraria, a la Comunidad Campesina de “Sangarará” para la adjudicación del “Tacasi” y sus anexos “Tabascosiqui” y “Tacasipampa” (...)

- Resolución Directoral N° 3359-75-DGRA-AR del 1/10/1975.

(...)

Que la presente adjudicación se efectúa con arreglo al Título VI y el Artículo 149° del Texto Único Concordado del Decreto Ley No. 17716;

(...)

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Apruébese el Proyecto de Adjudicación del predio rústico TACASI, (...) y adjudíquese a favor de la Comunidad Campesina de Sangarará, una superficie de 1047 Hás 8000 m2.

(...)

Artículo Cuarto.- Otórguese a la adjudicataria el respectivo contrato de Compra-Venta, con expresa reserva de dominio, (...)

- Contrato de compra-venta N° 1625/77 del 2/10/1975.

(...)

Quinto.- Por el presente contrato y con arreglo a lo dispuesto en el Art. 89 del Art. 83° del Texto Único Concordado del Decreto Ley 17716 “LA DIRECCIÓN GENERAL”, adjudica con expresa reserva de dominio y “EL ADJUDICATARIO” acepta el área referida en la cláusula anterior comprendiendo en ella sus usos, aires, costumbres, servidumbres, y todo cuanto de hecho pudiera corresponderle. (...)

4. A tenor de lo expuesto, podemos advertir que el acto jurídico fue otorgado conforme a las disposiciones del derogado Texto Único Concordado del Decreto Ley 17716¹, es decir, en el marco de las normas que regularon la Reforma Agraria.

La Reforma Agraria fue un proceso integral (político social) diseñado para la distribución de la riqueza obtenida del trabajo de las tierras agrícolas entre campesinos y empresarios a través de la intervención del Estado. La Ley de Reforma Agraria (Decreto Ley 17716) fue instrumento técnico jurídico que concretizó dichos fines. En lo jurídico, suponía la afectación de predios rústicos 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.

5. Ahora bien, el Texto Único Concordado del Decreto Ley 17716 estableció en su Título VI las reglas referidas a las adjudicaciones de las tierras obtenidas para la Reforma Agraria, habiéndose indicado en su artículo 67 lo siguiente: “Las adjudicaciones serán hechas en propiedad por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural a favor de campesinos sin tierras o que las posean en cantidad insuficiente. (...)”

En concordancia a ello, en el artículo 77 de dicho dispositivo legal se dispuso que: “Las adjudicaciones serán hechas únicamente a Cooperativas, Comunidades Campesinas, Sociedades Agrícolas de Interés Social y personas naturales previamente calificadas, unas y otras por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural. (...)”

En cuanto a la formalidad de dichas adjudicaciones, en el artículo 83 se señaló:

¹ Aprobado por D.S. 265-70-AG publicado en el diario oficial El Peruano el 18/8/1970.

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

“Las adjudicaciones se efectuarán mediante contrato de compraventa con reserva de dominio, por el precio que se fije en función de la capacidad económica de la unidad agrícola materia de adjudicación. (...)”

El precio de venta se pagará en 20 anualidades contadas desde la fecha de la adjudicación, pudiendo el adjudicatario cancelar el valor en menor plazo. (...)”

Los contratos de compra-venta que otorgue la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural podrán celebrarse por documento privado con firmas legalizadas y constituirán título suficiente inscribible en los Registros Públicos y los certificados que otorguen éstos tendrán la misma validez que los testimonios de escritura pública para todos los efectos.”

Vemos entonces, que la formalidad requerida para la inscripción de las adjudicaciones onerosas otorgadas en el marco de la Reforma Agraria, lo eran los contratos privados con legalización de firmas.

6. De otro lado, mediante Ley 27755² se creó el Registro de Predios producto de la unificación del Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales. Conforme con el segundo párrafo del artículo 7 de esta ley, vencido el plazo del proceso de integración de los registros (16/6/2004), todas las inscripciones se efectuarían por escritura pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte unidades impositivas tributarias (UIT).

Con motivo de la aplicación de esta norma, el Tribunal Registral emitió un precedente de observancia obligatoria, en el XII Pleno del Tribunal Registral realizado el día 13 de setiembre de 2005, en el que se acordó el siguiente criterio:

INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN MÉRITO DE DOCUMENTOS PRIVADOS CON LEGALIZACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS

“En virtud del artículo 7 de la Ley N° 27755, a partir del 16.6.2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo, sí procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas”. (Criterio adoptado en las Resoluciones N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 7/12/2004, N° 371-2005-SUNARP-TR-L del 1/7/2005 y N°196-2005-SUNARP-TR-L del 7/4/2005.

7. Asimismo, en el Pleno XV llevado a cabo el 1 y 2 de diciembre de 2005, se adoptó el siguiente acuerdo:

Precisión del Quinto Precedente aprobado en el XII Pleno Registral, con relación a los títulos emitidos por el PETT.

“No se encuentran dentro de los alcances del 5° Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el 12 Pleno Registral, los títulos de adjudicación y contratos de compraventa, así como los demás documentos que emita el Ministerio de Agricultura mediante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural-PETT, en cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 4 del Decreto Supremo N° 064-2000-AG, por contener actos administrativos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones”.

Este acuerdo se fundamenta básicamente en que los contratos de compraventa celebrados por el PETT, constituyen documentos públicos previstos en el inciso 1 del artículo 235 del Código Procesal Civil, puesto que contienen actos administrativos por constituir una valoración de la administración de la posesión de los agricultores y de la procedencia de la adjudicación por cumplir con los requisitos legales previstos, siendo que la aprobación de dicha adjudicación estará contenida en una resolución

² Publicado en el diario oficial El Peruano el 15/6/2002.

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

emitida por autoridad competente para luego suscribir los contratos respectivos que también estarán suscritos por una autoridad competente.

Cabe señalar que el contrato de compraventa *submateria* se celebró por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, cuando tenía similares competencias que el PETT (saneamiento físico legal de la propiedad agraria), por lo que nada obsta para aplicar el mismo criterio contenido en el Pleno XV³.

8. Ahora bien, respecto de las inscripciones en mérito de acto administrativo, en el vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), señala en su artículo 10, lo siguiente:

“Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo

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. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

(...)

Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación, en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.

(...)” (El resaltado es nuestro).

Siguiendo la secuencia normativa, en el artículo 25 del mismo reglamento, señala:

“Artículo 25.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda

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

a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados 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) Resolución que acredita la cancelación o la condonación de la deuda agraria; (...). (El resaltado es nuestro).

9. De lo expuesto, tenemos que conforme al artículo 10 del RIRP se prescribe que en los actos modificatorios de la titularidad dominial debe demostrarse que la resolución administrativa ha quedado firme. Sin embargo, el inciso a) del artículo 25 del mismo reglamento determina que el derecho de propiedad de los adjudicatarios de la reforma agraria se acredite alternativamente con el título de propiedad o con la resolución de adjudicación, esta última acompañada de la certificación de que se encuentra consentida. Adicionalmente, se requerirá la resolución que acredite la cancelación o condonación.

Esto es, que conforme exige la registradora, para efectos de inscribir el título *submateria* se requeriría acreditar que la resolución de adjudicación ha quedado consentida.

10. No obstante, debe considerarse que tal exigencia no resulta aplicable cuando la beneficiaria de la adjudicación realizada por la Dirección

³ En este sentido, se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 007-2016-SUNARP-TR-T del 6/1/2016.

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura es una comunidad campesina.

Las comunidades campesinas poseen una regulación especial, entre otras, la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SUNARP-SN "Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesinas"⁴.

En el numeral 6.2.2 de la acotada directiva se establece lo siguiente:

6.2.2 Inmatriculación de predios rurales afectados por reforma agraria adjudicados a favor de Comunidades Campesinas.

Para la inmatriculación de predios rurales afectados por reforma agraria adjudicados a favor de Comunidades Campesinas se presentarán los siguientes documentos:

a) Título de propiedad emitido por el organismo competente. En el caso que el título de propiedad contenga más de un predio se deberá presentar la resolución de adjudicación.

b) Plano debidamente georeferenciado a la Red Geodésica Nacional y memoria descriptiva firmado por el verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios y visado por la Dirección Regional de Agricultura.

(Lo resaltado y subrayado es nuestro).

Acorde a ello, el instrumento para la inmatriculación del predio es el título de propiedad otorgado por la entidad competente y solo si el título de propiedad contiene más de un predio debe acompañarse la resolución de adjudicación, vale precisar de que la norma no exige o requiere la presentación de alguna certificación que declare que el acto ha quedado consentido.

Si bien estos requisitos se encuentran previstos para las primeras inscripciones de dominio, se ha considerado pertinente por el Tribunal Registral aplicarlo extensivamente a los contratos de compraventa otorgados por la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural⁵.

11. Como se ha analizado precedentemente, en el presente caso para efectos de dar mérito a la inscripción del derecho de propiedad a favor Comunidad Campesina de Sangarará de un área de 1047 ha 8000 m² que forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida N° 11004000 del Registro de Predios de Sicuani, se han presentado **(i)** el Decreto Supremo N° 0473-74-AG del 5/6/1974 que aprobó el plano definitivo de afectación del predio mayor, **(ii)** la Resolución Directoral N° 0817-75-DZA-XI del 18.9.1975 que califica como beneficiaria de la reforma agraria a la comunidad, **(iii)** la Resolución Directoral N° 3359-75-DGRA-AR del 1.10.1975 que aprobó la adjudicación a favor de comunidad del predio de 1047 ha 8000 m, **(iv)** el contrato de compra-venta N° 1625/77 del 2.10.1975 suscrito por Director General de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural Augusto Cornejo Barreda y por representante del adjudicatario Alejandro Figueroa Chacon, cuyas firmas son certificadas notarialmente el 10.10.1975 y **(v)** el documento de cancelación N° 0001/79 del 3/3/1979.

Todos estos documentos constan en copias certificadas expedidas el 8/2/2022 por Celia Miriam Soto Molina en calidad de jefa (e) de la Dirección de Archivo Histórico – Área de Procesos Técnicos Archivísticos del Archivo General de la Nación, habiendo certificado que obran el Fondo Cofopri – Serie Adjudicaciones.

⁴ Aprobada por Resolución N° 343-2013-SUNARP-SN publicada en el diario oficial El Peruano el 18/12/2013.

⁵ Así se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 847-2016-SUNARP-TR-L del 27/4/2016 y N° 1068-2017-SUNARP-TR-L del 16/5/2017.

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

En ese sentido, tratándose de un contrato de compraventa emitido por la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en cumplimiento del Texto Único Concordado del Decreto Ley 17716, constituye el título de propiedad conforme a la aplicación extensiva del criterio citado en el último párrafo del considerando 10, entonces, dicho contrato es título suficiente para la inscripción rogada por contener acto administrativo expedido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones.

Motivo por el cual, corresponde **revocar el punto 1 de la observación** formulada.

12. De otro lado, el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que: “por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)”.

Este es el principio de especialidad⁶ al que también se le conoce como principio de determinación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

En concordancia con ello, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula el folio real y dispone que: “(...). Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. (...)”

Asimismo, el artículo 58 del mencionado reglamento dispone al regular la independización, que se abrirá una partida registral “para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad (...)”. Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o determinación que se materializa en el sistema de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

13. Por el citado principio que rige nuestro sistema registral, el registro o la inscripción de bienes y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del bien.

⁶ Principio de especialidad

Artículo 2017 A Código Civil, introducido por la Ley N° 31309.

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

De acuerdo a este principio, cada bien tiene su partida y en ella deberán inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción.

En el caso de predios, inicialmente se trataba de un tomo con folios donde se inscribía a manuscrito la inmatriculación de los inmuebles y se iban extendiendo las subsiguientes inscripciones. Luego se pasó a la ficha y posteriormente el documento ha venido actualizándose con los avances tecnológicos, y hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral. De allí la denominación de "Folio Real".

14. En concordancia con lo expuesto, el RIRP señala la documentación requerida para la independización de predios; así, el artículo 59 del citado reglamento señala los requisitos generales que toda independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo a la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente. Con relación a la independización y a los actos que implican variación de titularidad, el RIRP señala textualmente en el artículo 115 lo siguiente: "Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento".

15. De acuerdo al título presentado, se pretende la adjudicación en propiedad a favor Comunidad Campesina de Sangarará de un área de 1047 ha 8000 m², mientras que en la partida en la que se solicita la inscripción (N° 11004000 del Registro de Predios de Sicuani), corre inscrito el predio de mayor extensión con un área de 1599 ha 76 m².

Asimismo, se aprecia que en el asiento 24 consta inscrita la adjudicación otorgada en favor de Raquel Luna Oblitas de Escalante, que involucra un área de 4 ha 9600 m². En el asiento 25 corre registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Raquel Luna Oblitas viuda de Escalante en favor de Ubelina Escalante Luna de Lazo y Moraima Escalante Luna de Miguez.

Conforme a ello, puede verse que en la partida rogada corre inscrito un predio matriz, es decir un predio de mayor extensión al que es materia de compraventa.

Por tanto, conforme al principio de especialidad o determinación antes citado, y considerando que la compraventa que se solicita inscribir implica una variación de la titularidad inscrita, deberá procederse como acto previo, a la independización de área materia de venta, con los requisitos pertinentes que para dicho acto señala el RIRP y en normas especiales, de ser el caso, dependiendo de la clase de independización y del predio de que se trate.⁷

Se deja constancia al usuario que aun cuando se advierta de la partida *submateria* que no se ha efectuado la independización del predio de 4 ha 9600 m², ello no importa que en el presente caso se continuará vulnerando el principio de especialidad; debe considerarse que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, es la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales⁸. En consecuencia,

⁷ Una vez reingresada la documentación técnica deberá remitirse el título a la Oficina de Catastro para su evaluación técnica conforme lo dispone al artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

⁸ Así, se ha establecido en el inciso a) del artículo 3 de la Ley N° 26366 (Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), publicada el 16/10/1994.

RESOLUCIÓN No.- 3410 - 2022-SUNARP-TR

la calificación positiva que se hubiera efectuado no es vinculante para esta instancia.

En consecuencia, **se confirma el punto 2 de la observación.**

16. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida correspondiente; sin embargo, revisada la partida electrónica N° 11004000 del Registro de Predios de Sicuani, no se advierte que se haya anotado el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, por lo que corresponde disponer que la registradora extienda dicha anotación.

Con la intervención de los vocales (s) Karina Soledad Figueroa Almengor autorizada por Resolución N° 186-2022-SUNARP/PT de 19.7.2022 y José Arturo Mendoza Gutiérrez, autorizado mediante Resolución N° 190-2022-SUNARP/PT del 21.7.2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN:

1. REVOCAR el punto 1 y **CONFIRMAR** el punto 2 de la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Sicuani, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que se extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, conforme lo señalado en el último considerando.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

P.LA