



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR****Lima, 20 de enero del 2023.**

APELANTE : **BIRRIR JUAN ALIAGA CHAUCAYANQUI**
TÍTULO : N° 2683252 del 9/9/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 32983 del 15/11/2022.
REGISTRO : Registro de Predios de Arequipa.
ACTO (s) : Compraventa e independización.

SUMILLA :

LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Cuando en una anterior presentación un título fue tachado por caducidad del asiento de presentación y existe un pronunciamiento del Tribunal Registral, en una nueva presentación corresponde aplicar los límites a la calificación establecidos en el artículo 33 inciso b.2 del Reglamento General de los Registros Públicos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e independización del terreno denominado Sector Pampa Blanca, con un área superficial de 20.6892 hectáreas, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 04024369 del Registro de Predios de Arequipa, que otorgó la Comunidad Campesina de Chiguata a favor de Salomón Pablo Benavente Vilca y este a su vez a favor de Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Anotación de tacha recaída en el título N° 167891 del 19/1/2021.
- Escrito del 9/9/2022 sobre solicitud de inscripción suscrito por Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui y abogado Teobaldo Guillén Paredes.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos del 19/1/2016 otorgada ante notario de Arequipa César Fernández Dávila Barreda.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de bien inmueble del 12/9/2017 otorgada ante notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

- Copia del documento de identidad de Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui.
- Solicitud de independización del 23/11/2020 suscrita por Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui, con firma certificada por notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón.
- Plano perimétrico y de localización (lámina P-01) suscrito por la arquitecta Elizabeth V. Sarmiento Garro.
- Memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Elizabeth V. Sarmiento Garro.
- Oficio N° 2274-2017-GRA/GRAG-SGRN del 22/11/2017 dirigido al señor Salomón Pablo Benavente Vilca por la subgerente de recursos naturales de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, ingeniera Elsa Pacara Mamani.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00138-2017-GRA/GRAG-SGRN-AFTT del 21/11/2017 suscrito por la subgerente de recursos naturales de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, ingeniera Elsa Pacara Mamani.
- Certificado de jurisdicción N° 004-2020 del 15/9/2020 emitido por la Municipalidad de Chiguata.
- Copia de la Resolución N° 231-2021-SUNARP-TR del 13/5/2021.

También forma parte del expediente venido en grado de apelación el informe técnico N° 009658-2022-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 20/9/2022 y gráfico complementario elaborados por el analista de Catastro de la Oficina Registral de Arequipa, arquitecto Marco Antonio Rodríguez Rivera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Karol Luque Cárdenas denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

(Se reenumera para efectos del análisis a realizar por este Tribunal)

ANTECEDENTES. -

Se solicita la inscripción de modificación de área, independización (20.6892 Ha) y compra venta (2) sobre la Partida N° 04024369 del Registro de Propiedad Inmueble.

ANÁLISIS. -

1.- En el escrito presentado se indica que los actos de disposición cumplen con la directiva 010-2013-SUNARP/SN, sin embargo conforme lo indicado anteriormente, el título materia de trámite ya ha sido materia de pronunciamiento por parte del Tribunal Registral en el título anterior 2021-167891, en tal sentido, de acuerdo a lo resuelto por el Tribunal Registral mediante Res. 655-2016-SUNARP-TR-A, se CONFIRMA el punto No. 2 de la Observación formulada, el mismo que se reproduce a continuación:

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

Respecto al punto 2.1.2 de la anterior observación el interesado presente escrito aclaratorio con expresa mención al numeral 6.9 de la directiva N° 010-2013-SUNARP/SN el cual está referido al acto de parcelación y no al acto de disposición (compra venta) materia de trámite y observación.

Asimismo, respecto a la aplicación del numeral 6.8 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, mediante acuerdo plenario N° CXXXI PLENO (131-2015) aprobado mediante sesión ordinaria modalidad no presencial realizada el día 06 de agosto de 2015, se establece lo siguiente:

OTORGAMIENTO DE PODER PARA DISPOSICIÓN DE TERRENOS COMUNALES

"Cuando la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN exige que el otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen sobre el territorio comunal se adopte con precisión de las características físicas del predio a disponer o gravar, está requiriendo que se consignen cuando menos los elementos suficientes que permitan la identificación del mismo como son el área y ubicación referencial".

Conforme a lo indicado se reitera la anterior observación:

De otro lado se observa que en la escritura pública y el registro de personas jurídicas (partida 11000226), se advierte que las facultades otorgadas para los representantes de la Comunidad Campesina no han descrito con precisión las características físicas del predio materia de trámite (área, linderos y medidas perimétricas), ello de conformidad con el artículo 6.8. de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, que establece el acuerdo para disponer o gravar el territorio comunal debe inscribirse en la partida del Registro de Personas Jurídicas de la Comunidad Campesina respectiva, con la precisión de las características físicas del predio materia de disposición o gravamen, salvo disposición diferente en el estatuto comunal.

En el mismo sentido se tiene el criterio establecido por Resolución del Tribunal Registral de la SUNARP No. 069-2016-SUNARP-TR-A de fecha 23.11.2016, que ha confirmada en su Décimo Tercer Considerando indica: Que la individualización del predio debe constar en el propio Poder; esto es, deben estar determinados físicamente los predios a los que se refiere el poder otorgado por la Asamblea General, no pudiendo ser determinados a futuro por los apoderados.

(...)

2.- De otra parte, se ha adjuntado documentación elaborada por Verificador Catastral en el entendido que el predio materia de trámite se encuentra en zona catastrada, no obstante la Ley 31145 y su Reglamento aprobado por el D.S. 014-2022-MIDAGRI ha establecido los documentos técnicos que dan mérito a la independización de un predio rural, en tal sentido se deberá adjuntar la documentación técnica a que se refiere dicho D.S. 014-2022-MIDAGRI.

3.- De igual forma se reitera que en la partida D0003 obra la inscripción de anotación de correlación de Área Natural Protegida, en tal sentido se deberá adjuntar la documentación emitida por la autoridad competente manifestándose respecto a la independización solicitada conforme la Ley 26834. Sírvase subsanar.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

* Por lo indicado, se reserva la calificación del título hasta que se realicen las subsanaciones correspondientes.

DECISIÓN. -

El título presentado ha sido observado por contener defecto subsanable. Se procede de conformidad con el artículo 2011º del C.C., artículos 32º y 40º de Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Que los actos de disposición materia de nuestra rogatoria, cumplen con lo señalado en el numeral 6.8 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, en cuanto a que los representantes de la Comunidad Campesina de Chiguata fueron nombrados en asamblea extraordinaria de fecha 17/1/2016, en la que se acuerda el otorgamiento de poderes a los señores Edwin Humberto del Águila Vilca, Roberto Veliz Flores y Antonio Vilca Benavente, quienes suscriben en tal sentido la escritura pública de transferencia de acciones y derechos materia de rogatoria, por lo que este requisito se ha cumplido. Agrega que la mencionada acta obra en el Archivo Registral, específicamente en los títulos archivados N° 2015-92927 y N° 2016-2862, a los cuales se remite.
- Que la documentación técnica, así como el certificado negativo de zona catastrada fueron emitidos al amparo del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA que aprueban el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 – Decreto Legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales, cuya vigencia no puede desconocerse de conformidad con lo establecido en la Única Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI que aprobó el Reglamento de la Ley N° 31145, toda vez que establece que los procedimientos que no concluyeron se deberán adecuar a la nueva norma, pero en este caso con la emisión del certificado negativo de zona catastrada se concluyó con el procedimiento y en ese caso no debía adecuarse a la nueva norma.
- Que no es necesaria la presentación de la notificación de los actos materia de nuestra rogatoria a la Jefatura del Área Natural Protegida "Reserva Nacional de Salinas y Aguada Blanca", ya que no es exigible ello, toda vez que el área donde se ubican las parcelas a independizarse no se encuentra afectada por la delimitación del área protegida de la reserva, situación que es corroborada en el informe de la Oficina de Catastro, donde no se advierte superposición con la mencionada área protegida.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **Registro de Predios:**

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

Partida electrónica N° 04024369 del Registro de Predios de Arequipa

En la citada partida obra registrado el predio rústico denominado Comunidad Campesina de Chiguata, ubicado en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa, de propiedad de la Comunidad Campesina de Chiguata.

En el asiento D00003 se anotó como correlación que parte del predio inscrito en la presente partida se encuentra comprendido dentro del Área Natural Protegida denominada Reserva Nacional de Salinas y Agua Blanca y como tal se encuentra sujeto a las limitaciones y cargas legales ambientales previstas en la Ley de Áreas Naturales Protegidas y su Reglamento.

Se advierte que sobre el predio *submateria* se han efectuado múltiples independizaciones.

- Registro de Personas Jurídicas:

Partida electrónica N° 11012562 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa

En ficha N° 005 que continúa en la citada partida registral consta inscrita la Comunidad Campesina de Chiguata.

En el asiento C00011 consta registrado el siguiente otorgamiento de poder:

Otorgamiento de Facultades

Por asamblea general del 8/8/2004 se acordó otorgar facultades para firmar las escrituras públicas individuales de los terrenos comunales a favor de Del Águila Vilca Edwin Umberto, Veliz Flores Roberto y Vilca Benavente Antonio.

Se otorga los poderes para la desmembración y titulación individual de los terrenos agrícolas: Collamarca, Cari Cari, Tilumpaya, Miraflores y los poblados comunales de los Rosales, Olivos, Linares Portales, además terrenos agrícolas y eriazos de propiedad de terceros que se encuentran dentro del territorio comunal, pudiendo firmar las minutas y escrituras públicas en calidad de compraventa o adjudicación, para lo cual se les confiere los poderes generales y especiales del mandato contenidos en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

En el asiento C00018 consta registrado el otorgamiento de facultades específicas, por acta de asamblea general extraordinaria del 6/6/2010, a favor de Roberto Veliz Flores, Edwin Humberto Del Águila Vilca y Antonio Vilca Benavente, para que de manera mancomunada puedan:

a) Suscribir minutas y escrituras públicas individuales a favor de comuneros y terceros sobre los terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Chiguata.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

- b) Suscribir minutas y escrituras públicas individuales a favor de comuneros y terceros para la desmembración y titulación individual sobre los terrenos agrícolas y eriazos de los anexos de Collamarca, Cari Cari, La Victoria, Cacayaco, Tilumpaya, Miraflores, Arenales, Cangallo, Quillocona, Cachamarca, así como los terrenos de los siguientes poblados: Asociación de Vivienda Centro Poblado Los Rosales de Chiguata, Los Portales de Chiguata, San Bernardo, Santo Domingo, Tintay, Espíritu Santo, Santa María, Los Olivos, Linares.
- c) Suscribir minutas y escrituras públicas individuales en calidad de compraventa y/o adjudicaciones a favor de terceros, en vía de regularización, sobre terrenos agrícolas y eriazos de propiedad de terceros que se encuentra dentro del territorio de la Comunidad Campesina de Chiguata, para lo cual se les confiere las facultades contenidas en los artículos 74 y 75 del CPC.
- d) Aclarar y/o modificar el contenido de la escritura pública de compraventa y modificaciones efectuada por la Comunidad Campesina de Chiguata a favor de la Asociación de Granjeros y Pequeños Artesanos e Industriales de Pampa Blanca, específicamente respecto de los datos técnicos conforme a la documentación técnica expedida por la inscripción de dicha transferencia en Registros Públicos.
- e) Aclarar que las facultades otorgadas a favor de los tres comuneros es especial para actos de disposición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 156 del Código Civil.

En el asiento C00022 consta que por acta de asamblea general del 17/1/2016 se acordó por unanimidad, entre otros, revocar el poder otorgado a los señores Roberto Veliz Flores, Edwin Humberto Del Águila Vilca y Antonio Vilca Benavente inscritos en los asientos C00011 y C00018, lo cual se hará efectivo a partir del 22/1/2016 siendo que hasta ese día ejercerán funciones.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- ¿Cómo debe calificarse en segunda instancia un título cuya rogatoria ya ha sido objeto de pronunciamiento por esta instancia en anterior presentación?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa e independización del terreno Sector Pampa Blanca, con un área de 20.6892 hectáreas, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 04024369 del Registro de Predios de Arequipa, que otorgó la Comunidad Campesina de Chiguata

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

a favor de Salomón Pablo Benavente Vilca y este a su vez a favor de Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui.

Asimismo, mediante escrito de fecha 9/9/2022 el presentante precisa: “(...) **el presente título es un reingreso del Título 2021-167891, el mismo que fue evaluado por el Tribunal Registral, emitiendo la Resolución N° 231-2021-SUNARP-TR de fecha 13 de mayo del 2021**, en la que se dispone se levanten todas las observaciones y confirman una de ellas respecto al poder de los representantes de la Comunidad Campesina de Chiguata, por ello reiteramos lo señalado en el punto tercero de la presente, toda vez que el poder requerido obra en los títulos archivados 2015-92927 y 2016-2862” (Resaltado nuestro).

Como puede verse, de lo expresado por el usuario se colige que se pretende la inscripción de una rogatoria respecto de la cual ya se pronunció el Tribunal Registral con motivo de la apelación del título N° 167891 del 19/1/2021.

2. El Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral, así, en el literal a.3 del artículo 33 señala que: “Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión”.

Es así que el artículo 33 literal a.2), señala que como límites a la calificación registral:

“(...) ”

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior” (Resaltado nuestro).

Conforme es de verse de los dos últimos párrafos, el precepto en mención establece que aun cuando se hubiera vencido el plazo de la vigencia del asiento de presentación y se hubiera presentado nuevamente el título, el registrador no podrá formular nuevas observaciones, siempre que la nueva presentación se hubiera efectuado dentro de los seis meses posteriores a la notificación de la tacha por caducidad, y no se hubieran retirado los documentos conformantes del título.

3. Para el presente caso, de acuerdo con la información obtenida de la plataforma “Síguelo”, el título N° 2021-167891 fue tachado por caducidad el 5/9/2022 entregándosele los documentos al usuario el 8/9/2022 conforme lo corrobora el sello de “Entregado todo el expediente” que figura en la anotación de tacha que el presentante anexa a su nueva solicitud de inscripción; siendo ello así, no corresponde la aplicación del artículo 33 literal a.2) del RGRP.

Sin embargo, tratándose de una rogatoria que obtuvo pronunciamiento de esta segunda instancia mediante Resolución N° 231-2021-SUNARP-TR del 13/5/2021, corresponde la aplicación del artículo 33 literal b.2) del RGRP, el cual regula los límites a la calificación registral cuando existe un pronunciamiento de la segunda instancia.

4. Sobre el particular, como ya se ha señalado, esta instancia ha emitido pronunciamiento respecto de la misma rogatoria mediante la Resolución N° 231-2021-SUNARP-TR-L del 30/3/2017, en la que se resolvió lo siguiente:

- **REVOCAR** el punto 1 de la observación, relativo a que el certificado negativo de zona catastrada fue expedido más de un año antes de la presentación del título al Registro.
- **CONFIRMAR** el punto 2 de la observación, referido a que las facultades otorgadas e inscritas a los representantes de la Comunidad Campesina no han descrito con precisión las características físicas del predio materia de trámite (área, linderos y medidas perimétricas) de conformidad con el numeral 6.8 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN”.

El literal b.2 del citado artículo 33 del RGRP señala que:

“b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral”.

En tal sentido, los criterios establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características. Cabe señalar además que también será vinculante para el registrador, el criterio establecido por el Tribunal Registral, para el mismo título o para uno con las mismas características, aunque las partidas registrales o los intervinientes en el acto sean distintos.

5. A continuación se transcribe el extremo de la observación recaída en el título N° 2021-167891 que fue confirmado por el Tribunal con la Resolución N° 231-2021-SUNARP-TR:

“2.- Respecto al punto 2.1.2 de la anterior observación el interesado presenta escrito aclaratorio con expresa mención al numeral 6.9 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, el cual está referido al acto de parcelación y no al acto de disposición (compraventa) materia de trámite y observación.

Asimismo, respecto a la aplicación del numeral 6.8 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, mediante acuerdo plenario N° CXXXI PLENO (131-2015) aprobado mediante sesión ordinaria modalidad no presencial realizada el día 06 de agosto de 2015, se establece lo siguiente:

OTORGAMIENTO DE PODER PARA DISPOSICIÓN DE TERRENOS COMUNALES

“Cuando la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN exige que el otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen sobre el territorio comunal se adopte con precisión de las características físicas del predio a disponer o gravar, está requiriendo que se consignen cuando menos los elementos suficientes que permitan la identificación del mismo como son el área y ubicación referencial”.

Conforme a lo indicado se reitera la anterior observación:

De otro lado se observa que en la escritura pública y el Registro de Personas Jurídicas (partida 11000226), se advierte que las facultades otorgadas para los representantes de la Comunidad Campesina no han descrito con precisión las características físicas del predio materia de trámite (área, linderos y medidas perimétricas), ello de conformidad con el artículo 6.8. de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, que establece el acuerdo para disponer o gravar el territorio comunal debe

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

inscribirse en la partida del Registro de Personas Jurídicas de la Comunidad Campesina respectiva, con la precisión de las características físicas del predio materia de disposición o gravamen, salvo disposición diferente en el estatuto comunal.

En el mismo sentido se tiene el criterio establecido por Resolución del Tribunal Registral de la SUNARP N° 069-2016-SUNARP-TR-A de fecha 23.11.2016, que ha confirmado en su Décimo Tercer Considerando indica: Que la individualización del predio debe constar en el propio poder; esto es, deben estar determinados físicamente los predios a los que se refiere el poder otorgado por la Asamblea General, no pudiendo ser determinados a futuro por los apoderados”.

Es de señalar también que el Tribunal fundamentó su decisión de confirmar la observación arriba transcrita en las siguientes consideraciones:

“6. En el presente caso, se advierte de la escritura pública del 19/1/2016 que en representación de la Comunidad Campesina de Chiguata intervienen Edwin Humberto Del Águila Vilca, Roberto Veliz Flores y Antonio Vilca Benavente, en su calidad de apoderados según las facultades debidamente inscritas en la partida electrónica N° 11012562 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa.

Revisada la citada partida, apreciamos que consta inscrita la Comunidad Campesina Chiguata, siendo que en el asiento C00018 obra registrado el otorgamiento de facultades a favor de Roberto Veliz Flores, Edwin Humberto Del Águila Vilca y Antonio Vilca Benavente, para que de manera mancomunada suscriban las minutas y escrituras públicas individuales a favor de:

- Comuneros y terceros sobre los terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Chiguata.
- Comuneros y terceros para la desmembración y titulación individual sobre los terrenos agrícolas y eriazos de los anexos de Collamarca, Cari Cari, La Victoria, Cacayaco, Tilumpaya, Miraflores, Arenales, Cangallo, Quillocona, Cachamarca, así como los terrenos de los siguientes poblados: Asociación de Vivienda Centro Poblado Los Rosales de Chiguata, Los Portales de Chiguata, San Bernardo, Santo Domingo, Tintay, Espíritu Santo, Santa María, Los Olivos, Linares.
- En calidad de compraventa y/o adjudicaciones a favor de terceros, en vía de regularización, sobre terrenos agrícolas y eriazos de propiedad de terceros que se encuentra dentro del territorio de la Comunidad Campesina de Chiguata, para lo cual se les confiere las facultades contenidas en los artículos 74 y 75 del CPC.
- Aclarar y/o modificar el contenido de la escritura pública de compraventa y modificaciones efectuada por la Comunidad Campesina de Chiguata a favor de la Asociación de Granjeros y Pequeños Artesanos e Industriales de Pampa Blanca, específicamente respecto de los datos técnicos conforme a la documentación técnica expedida por la inscripción de dicha transferencia en Registros Públicos.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

7. Asimismo, de la revisión del título archivado N° 69516 del 5/8/2010 donde obra el acta de asamblea general de la Comunidad Campesina de Chiguata del 6/6/2010, cuyos acuerdos constan inscritos en el citado asiento C00018 de la partida electrónica N° 11012562 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, se tiene lo siguiente:

“(…)

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Reunidos en asamblea general en el local de la Comunidad Campesina de Chiguata (...) a los seis días del mes de junio del 2010 siendo las 13:00 horas (...)

ORDEN DEL DÍA

(…)

2. Aclaración y/o modificación y/o ratificación de acuerdos efectuados en asambleas extraordinarias de fecha 08 de agosto del 2004 y 30 de agosto del 2009, así como nombramiento de representantes y otorgamiento de facultades.

A continuación, se procede a desarrollar los puntos de agenda:

(…)

Seguidamente se procede con el segundo punto de agenda:

2. Aclaración y/o modificación y/o ratificación de acuerdos efectuados en asambleas extraordinarias de fecha 08 de agosto del 2004 y 30 de agosto del 2009, así como nombramiento de representantes y otorgamiento de facultades.

Habiéndose ratificado la voluntad de otorgamiento de facultades a favor de comuneros pertenecientes a nuestra comunidad, el señor presidente procede a consultar a los comuneros (...) tomándose el siguiente acuerdo por UNANIMIDAD de todos los asistentes, dejándose constancia que no hubo abstenciones:

(…)

ACUERDO NRO. 2: Otorgar representación a favor de comuneros que puedan ejercer atribuciones específicamente otorgadas en esta asamblea, recovando dicha representación a favor de don ROBERTO VELIZ FLORES (...), de don EDWIN HUMBERTO DEL ÁGUILA VILCA (...) y de don ANTONIO VILCA BENAVENTE (...) a efecto de que en representación de todos los asistentes puedan ejercer las facultades que específicamente se determinen en el presente documento.

ACUERDO NRO. 3: Otorgar las facultades específicas que se describen a continuación a favor de don ROBERTO VELIZ FLORES (...), de don EDWIN HUMBERTO DEL ÁGUILA VILCA (...) y de don ANTONIO VILCA BENAVENTE (...), facultades que ejercerán de manera mancomunada y bajo los alcances de lo regulado en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, los cuales se proceden a redactar a continuación de manera específica y detallada (...):

a) Suscribir minutas y escrituras públicas individuales a favor de comuneros y terceros sobre los terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Chiguata.

b) Suscribir minutas y escrituras públicas individuales a favor de comuneros y terceros para la desmembración y titulación individual sobre los terrenos agrícolas y eriazos de los anexos de Collamarca, Cari Cari, La Victoria, Cacayaco, Tilumpaya, Miraflores, Arenales, Cangallo, Quillocona, Cachamarca, así como los terrenos de los siguientes poblados: Asociación de Vivienda Centro Poblado Los Rosales de Chiguata, Los Portales de Chiguata, San Bernardo, Santo Domingo, Tintay, Espíritu Santo, Santa María, Los Olivos, Linares.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

c) Suscribir minutas y escrituras públicas individuales en calidad de compraventa y/o adjudicaciones a favor de terceros, en vía de regularización, sobre terrenos agrícolas y eriazos de propiedad de terceros que se encuentran dentro del territorio de la Comunidad Campesina de Chiguata, para lo cual se les confiere las facultades contenidas en los artículos 74 y 75 del CPC.

d) Aclarar y/o modificar el contenido de la escritura pública de compraventa y modificaciones efectuada por la Comunidad Campesina de Chiguata a favor de la Asociación de Granjeros y Pequeños Artesanos e Industriales de Pampa Blanca, específicamente respecto de los datos técnicos conforme a la documentación técnica expedida por Cofopri, y todas aquellas necesarias con la sola finalidad de posibilitar la inscripción de dicha transferencia en Registros Públicos.

e) Aclarar que las facultades otorgadas a favor de los tres comuneros es especial para actos de disposición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 156 del Código Civil.

En este estado, leída que les fue la presente acta, concluyó la asamblea siendo las catorce horas (...)."

Como puede verse, las facultades otorgadas por la asamblea general de la Comunidad Campesina de Chiguata a favor de Roberto Veliz Flores, Edwin Humberto Del Águila Vilca y Antonio Vilca Benavente tienen por objeto formalizar la transferencia a título de compraventa y/o adjudicación de determinados terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Chiguata a favor de comuneros y terceros, como es el caso de los anexos de Collamarca, Cari Cari, La Victoria, Cacayaco, Tilumpaya, entre otros; sin embargo, no se ha detallado algún otro elemento (como el área y ubicación referencial) que permita identificar a los predios sobre los cuales recae el acuerdo de la comunidad.

8. Igualmente, corresponde verificar el estatuto de la Comunidad Campesina de Chiguata, a efectos de determinar si existe disposición diferente a la regulada en el artículo 6.8. de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN.

Cabe precisar que, el estatuto es la norma privada más relevante de las personas jurídicas, siendo requisito indispensable para los fines de su inscripción en el Registro. No obstante, en el caso particular de las comunidades campesinas, su reconocimiento podrá inscribirse con la sola resolución administrativa que lo reconozca, sin que sea necesaria la inscripción conjunta de su respectivo estatuto. Esto es así, en razón a que el estatuto complementará con mayor detalle los aspectos necesarios para la organización comunal, dado que, considerando su especial naturaleza y las cuestiones culturales de los comuneros, el legislador ha preestablecido las reglas básicas para la organización y funcionamiento de las comunidades campesinas, las mismas que se encuentran contenidas en la acotada Ley General de Comunidades Campesinas y su Reglamento, y en relación a las inscripciones de los actos de dichas comunidades se aplicará las disposiciones contenidas en la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

Por tanto, aun cuando una comunidad campesina no cuente con estatuto inscrito podrá organizarse y funcionar de manera adecuada, en virtud de lo dispuesto en las acotadas normas¹.

9. Es el caso, de la Comunidad Campesina de Chiguata que no cuenta con estatuto inscrito; no obstante, ha sido reconocida por Resolución Suprema N° 024 del 25/7/1958, según se desprende del asiento 1-a) de la ficha 005 que continúa en la partida electrónica N° 11012562 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa; por lo que le resulta aplicable las disposiciones contenidas en la Ley N° 24656 - Ley General de Comunidades Campesinas y el D.S. N° 008-91-TR. Siendo ello así, corresponde sujetarse a las disposiciones previstas en la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN.

Tenemos entonces que, el poder otorgado a favor de Roberto Veliz Flores, Edwin Humberto Del Águila Vilca y Antonio Vilca Benavente, que obra inscrito en el asiento C00018 de la partida electrónica N° 11012562 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, no cumple con los requisitos exigidos por el numeral 6.8 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, conforme a la interpretación efectuada por este Tribunal en el acuerdo plenario detallado en el numeral 3 del presente análisis; pues, conforme se ha señalado precedentemente, cuando la directiva en mención exige que el otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen sobre el territorio comunal se adopte con precisión de las características físicas del predio a disponer o gravar, está requiriendo que se consignen cuando menos los elementos suficientes que permitan la identificación del mismo como son el área y ubicación referencial, aspectos que no se han precisado en el poder materia de análisis.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación** formulada por la primera instancia”.

Como se puede apreciar, ya este Tribunal resolvió que no era procedente la inscripción del acto de disposición de predio comunal otorgado por Roberto Veliz Flores, Edwin Humberto Del Águila Vilca y Antonio Vilca Benavente en representación de la Comunidad Campesina de Chiguata por medio de escritura pública del 19/1/2016 toda vez que el poder otorgado a los representantes por asamblea general del 6/6/2010 e inscrito en el asiento C00018 de la partida electrónica N° 11012562 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa **no se adecuaba a lo dispuesto por el numeral 6.8² de la**

¹ Así, se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1691-2017-SUNARP-TR-L del 4/8/2017.

² **6.8 Actos de disposición y gravamen sobre el territorio comunal**

Para efectos de disponer, gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto sobre las tierras comunales, se requerirá del acuerdo de la asamblea general con el voto favorable según lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de la Ley N° 26505.

En tal sentido, a fin de acreditar que los representantes de la comunidad campesina cuentan con poder para efectuar los actos referidos en el párrafo precedente, resulta

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN y a la interpretación aprobada por este mismo Tribunal en el CXXXI Pleno³ celebrado los días 6 y 7 de agosto de 2015, conforme a los cuales, cuando la Comunidad otorgue facultades de disposición o gravamen sobre territorio comunal deberá adoptarse el acuerdo de otorgamiento de poderes con precisión, cuando menos, del área y ubicación referencial del predio o predios a disponer.

6. Ahora bien, en esta nueva presentación del título el presentante insiste en que el otorgamiento de poderes y el acto de disposición cumplan con el numeral 6.8 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN; adicionalmente, expresa que el acta con el otorgamiento de poderes obra en los títulos archivados N° 2015-92927 y N° 2016-2862.

Sobre el primer argumento, debemos señalar que la afirmación del apelante contradice el análisis transcrito en el considerando precedente, conforme al cual no procedía la inscripción de la compraventa elevada a escritura de compraventa del 19/1/2016 por adolecer del defecto subsanable confirmado mediante Resolución N° 231-2021-SUNARP-TR.

Con relación a los títulos (N° 2015-92927 y N° 2016-2862) a los cuales se remite el usuario, es de señalar que el primero de ellos tiene el estado de tachado por caducidad; por otro lado, si bien es cierto el segundo título sí fue inscrito también lo es que el mismo tuvo como rogatoria la inscripción de compraventa con independización y no de otorgamiento de poderes a favor de los representantes que otorgaron la escritura pública del 19/1/2016. Se trata por tanto de un acto que carece de incidencia para este trámite de inscripción.

7. Es oportuno recordar que de conformidad con la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN la acreditación de los representantes de la comunidad campesina para realizar actos de disposición sobre las tierras comunales se hace **con la inscripción previa del**

exigible la inscripción previa del otorgamiento de poderes en el Registro de Personas Jurídicas.

(...)

Salvo disposición distinta del estatuto, puede otorgarse poder para la transferencia de tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal. **El otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen debe adoptarse con precisión de las características físicas del o los predios a disponer o gravar, salvo disposición distinta del estatuto de la Comunidad** (Resaltado nuestro).

³ OTORGAMIENTO DE PODER PARA DISPOSICIÓN DE TERRENOS COMUNALES

Cuando la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN exige que el otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen sobre el territorio comunal se adopte con precisión de las características físicas del predio a disponer o gravar, está requiriendo que se consignen cuando menos los elementos suficientes que permitan la identificación del mismo como son el área y ubicación referencial.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

otorgamiento de poderes en el Registro de Personas Jurídicas; asimismo, a través de la jurisprudencia de este Tribunal se ha admitido que en el marco de la citada Directiva los actos de disposición del territorio comunal puedan ser ratificados por la asamblea de la comunidad campesina a efectos de acceder al Registro, siempre que se hubieran precisado las características físicas del predio y el acuerdo se inscriba en la partida de la comunidad.

Como ya expresó este Tribunal en la Resolución N° 231-2021-SUNARP-TR, el otorgamiento de poderes registrado a favor de los representantes de la Comunidad Campesina en el asiento C00018 de la partida registral N° 11012562 no se adecúa a lo exigido por el numeral 6.8 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN que requiere que el acuerdo de otorgamiento de poder precise las características físicas del o los predios a disponer o gravar, salvo disposición distinta del estatuto.

Entonces, siendo que a la fecha no figura en la partida registral de la Comunidad ningún acuerdo inscrito sobre ratificación del acto de disposición formalizado por los representantes con la escritura del 19/1/2016, con precisión de las características físicas del predio, corresponde estar al criterio antes expresado, de conformidad con el artículo 33 literal b.2) del RGRP, por lo que consecuentemente **se confirma el numeral 1 de la observación.**

8. Por otro lado, si bien la calificación encomendada al registrador y el Tribunal Registral está sometida a ciertas reglas y límites, también lo es que de conformidad con el literal c) del artículo 33 del RGRP:

- c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:
 - c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.
 - c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.
 - c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

En tal sentido, las reglas y límites previstas en el literal a), para la primera instancia, y el literal b) del artículo 33 del RGRP, para la segunda instancia, no son de aplicación – entre otros – cuando no se ha cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por las normas aplicables al acto o derecho a inscribirse en el caso concreto.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

9. Para el presente caso, la registradora a cargo de la calificación del título apelado formula nuevas observaciones:

- (i) Por encontrarse actualmente vigente la Ley N° 31145 y su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, que establece cuáles son los documentos técnicos que dan mérito a la independización de predios rurales; y
- (ii) Al haberse anotado en el asiento D00003 de la partida N° 04024369 la correlación del predio matriz con el Área Natural Protegida “Reserva Nacional de Salinas y Agua Blanca” debe adjuntarse la documentación emitida por la autoridad competente para la procedencia de la independización solicitada.

Tomando en consideración lo desarrollado en el considerando que precede, este Tribunal procederá a analizar si estas nuevas observaciones de la registradora se encuadran en alguno de los supuestos previstos por el literal c) del artículo 33 del RGRP.

10. Con respecto a la primera de las nuevas observaciones de la registradora es útil señalar que forma parte del presente título el certificado negativo de zona catastrada N° 00138-2017-GRA/GRAG-SGRN-AFTT, el cual ya fue estudiado y admitido por el Tribunal Registral conforme se aprecia de los siguientes considerandos de la Resolución N° 231-2021-SUNARP-TR:

“10. De otro lado, la registradora advierte que el certificado negativo de zona catastrada del 22/11/2017, ha sido expedido hace más de un año por lo que la situación del predio ha podido sufrir variación; por ello solicita la presentación del indicado certificado expedido con fecha actual (con una antigüedad menor de un año), conforme al criterio establecido por la Resolución N° 655-2016-SUNARP-TR-A.

Al respecto, cabe señalar que la independización de un predio rural, se encuentra regulado en el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), el cual establece que deberá presentarse documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisen los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59⁴, en lo que sea pertinente, acompañado de los siguientes documentos:

- Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089

⁴ **“Artículo 59.- Requisitos de la independización**

Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.
(...)”.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

- Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;

- Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente** y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.

El artículo precitado establece cuáles son los requisitos legales que se deben cumplir cuando el predio rural a independizar se encuentra en un área donde el organismo competente ha culminado el proceso de levantamiento catastral y los requisitos legales cuando se encuentra en zona no catastrada. Así, para la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada se debe solicitar a Cofopri o a la entidad competente la asignación del Código de Referencia Catastral y la expedición del Certificado de Información correspondiente, tanto del área que se independiza como del área remanente.

Cuando el predio se encuentre en **zona no catastrada** será necesario el certificado negativo de zona catastrada emitido por órgano competente. Debe tenerse en cuenta que el artículo 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA (modificado por el D.S. N° 013-2016-MINAGRI) que fue reglamentado en sede registral por el artículo 64 inciso b) del RIRP, sólo se refiere de manera genérica a la presentación del **certificado negativo de zona catastrada** emitido por el órgano competente, cuando se solicita la modificación física de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, facultando a los propietarios de predios inscritos en dichas zonas que, en tanto no se haya efectuado el levantamiento catastral de dicha zona, podrán solicitar la inscripción de dicho acto directamente ante el Registro de Predios, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno, bastando dicho certificado, debiendo entenderse que este se refiere al área a independizar, **certificado que habilita al verificador a elaborar y firmar los planos del área independizada** y del remanente.

11. Es pertinente señalar que, en relación a la calificación del certificado negativo de zona catastrada para la independización de predio rural, en el CLXXXVI Pleno Registral realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 2 y 3 de abril de 2018, se aprobó el siguiente acuerdo:

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA

El certificado negativo de zona catastrada emitido por la entidad competente determina que un predio se ubica dentro una zona en donde no ha sido realizado o culminado el proceso de levantamiento catastral **habilitando de este modo al verificador catastral para que**

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

asuma la competencia de firmar los planos de modificación del predio. Por lo tanto, para la independización de predios rurales ubicados en dichas zonas, no corresponde al Registro la evaluación de las coordenadas UTM discrepantes, no obstante que hayan sido consignadas de modo referencial en la documentación técnica adjuntada o transcrita en los referidos certificados, siendo responsabilidad del verificador catastral la determinación de su competencia.

12. A tenor de la normatividad transcrita, el certificado negativo de zona catastrada no constituye por sí solo el título que dará mérito a la inscripción de la independización solicitada.

Se trata de un documento complementario, en virtud del cual se acreditará que el predio a independizar se ubica dentro de una zona en donde no ha sido realizado o culminado el proceso de levantamiento catastral, habilitando al verificador catastral a elaborar y suscribir la documentación técnica respectiva, y como tal no resulta exigible que sea expedido con fecha actual. Además, es la documentación técnica (planos y memoria descriptiva) y no así el certificado negativo de catastro, la que será evaluada por el Área de Catastro de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

En ese sentido, resulta suficiente que el certificado negativo de zona catastrada N° 00138-2017-GRA/GRAG-SGRN-AFTT haya sido expedido por la Sub Gerencia de Recursos Naturales de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, el 21/11/2017.

Motivo por el cual, corresponde **revocar el numeral 1** de la observación formulada por la primera instancia”.

Como se puede apreciar, este Tribunal resolvió que el certificado negativo de zona catastrada presentado por el administrado se adecuaba a lo dispuesto por los artículos 89 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA y 64 literal b) del RIRP, que a la fecha de su presentación regulaban los requisitos para la independización de predios rurales ubicados en zona no catastrada.

11. Es de mencionar que además del referido certificado negativo de zona catastrada (N° 00138-2017-GRA/GRAG-SGRN-AFTT) también forma parte del presente título la memoria descriptiva y el plano perimétrico de fecha **noviembre 2020** elaborados por la verificadora catastral, arquitecta Elizabeth V. Sarmiento Garro.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

Es de señalar que a la fecha antes referida aún no estaba vigente el Reglamento de la Ley N° 31145, aprobado por D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 27/7/2022 y vigente desde el 28/7/2022, siendo ello así resulta de aplicación lo dispuesto por la Única Disposición Complementaria Transitoria lo siguiente:

“ÚNICA. – Adecuación de los procedimientos en trámite.

Los procedimientos administrativos iniciados en el marco del Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA **que no hubieran concluido a la fecha de la entrada en vigencia del presente Reglamento, se adecúan a las disposiciones establecidas en el presente reglamento** dentro del plazo de seis (06) meses computados desde su entrada en vigencia.

La presente disposición no aplica en los siguientes casos:

(...)

c) Si se ha expedido acto o resolución administrativa que reconozca derechos a los administrados o se encuentre en trámite de inscripción registral.

(...)” (Énfasis nuestro).

Estando a lo señalado por la Única Disposición Complementaria Transitoria antes transcrita, entre las excepciones para que los procedimientos administrativos iniciados en el marco del Decreto Legislativo N° 1089, no se adecúen a las disposiciones establecidas en el Reglamento de la Ley N° 31145, está que se haya expedido acto o resolución que reconozca derechos a los administrados.

Por lo que, en consonancia con el principio de la aplicación inmediata de una norma jurídica en el tiempo consagrado en el artículo 109 de nuestra Carta Fundamental⁵, el Reglamento de la Ley N° 31145 que entró en vigor desde el día siguiente de su publicación en el diario “El Peruano” (28/7/2022), resulta aplicable a todos los procedimientos previstos en él que se inician desde su vigencia, incluso al proceso en trámite, **salvo excepción de la misma norma** como la referida en el párrafo anterior.

12. De acuerdo con la documentación adjuntada suscrita por la verificadora catastral, se infiere que estamos frente a un predio rural ubicado en zona no catastrada; asimismo, la intervención de la mencionada verificadora en el presente trámite de independización tiene como sustento el certificado negativo de zona catastrada N° 00138-2017-GRA/GRAG-SGRN-AFTT expedido el 21/11/2017 por la

⁵ Artículo 109 de la Constitución de 1993: La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR

Sub Gerencia de Recursos Naturales de la Gerencia Regional del Gobierno Regional de Arequipa.

Siendo ello así, somos de la opinión que la documentación técnica presentada (memoria descriptiva y plano) no puede ser objetada por el Registro, puesto que fue expedida atendiendo al marco normativo vigente al momento de su elaboración (artículos 89 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA y 64 literal b) del RIRP) y porque de acuerdo con la Única Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 31145, los requisitos ahí previstos no son aplicables a los procedimientos administrativos iniciados al amparo del Decreto Legislativo N° 1089 si se ha expedido algún acto que le reconozca derechos a los administrados, como sucede con el citado certificado negativo de zona catastrada que habilitaba al verificador catastral para que asuma la competencia de firmar la memoria y plano requeridos para la inscripción de la modificación del predio.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** porque el requisito exigido por la registradora no es aplicable al presente procedimiento de inscripción.

13. En cuanto a la anotación de correlación citada por la registradora como sustento de su observación, del asiento D00003 de la partida electrónica N° 04024369 del Registro de Predios de Arequipa consta que parte del predio inscrito en la presente partida se encuentra comprendido dentro del Área Natural Protegida denominada “**Reserva Nacional de Salinas y Agua Blanca**” y como tal está sujeto a las limitaciones y cargas legales ambientales previstas en la Ley de Áreas Naturales Protegidas y su Reglamento.

De lo señalado tenemos que no todo el predio de la Comunidad Campesina de Chiguata se encuentra sujeto a las restricciones detalladas en el asiento D00003 de la partida N° 04024369, sino únicamente parte del mismo, siendo ello así, el contenido de la citada inscripción impide asumir que el predio a independizar está afecto necesariamente a la carga legal descrita por la registradora.

A mayor abundamiento, el informe técnico elaborado con ocasión de este trámite de inscripción no revela que el área a independizar comprenda parte de Área Natural Protegida alguna, siendo su conclusión vinculante para esta instancia registral de conformidad con el artículo 11 del RIRP. Por estos motivos se desestima que la observación de la registradora se encuadre en lo dispuesto por el artículo 33 literal c) del RGRP, de manera que procede **revocar el numeral 3 de la denegatoria de inscripción** formulada al título.

Estando a lo acordado por unanimidad;

RESOLUCIÓN No. - 252-2023-SUNARP-TR**VII. RESOLUCIÓN**

CONFIRMAR el numeral 1 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, **y REVOCAR los demás numerales de la observación**

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral