



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

Lima, 20 de enero del 2023.

APELANTE : **BIRRIR JUAN ALIAGA CHAUCAYANQUI**
TÍTULO : N° 2246876 del 3/8/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 32980 del 15/11/2022.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO (s) : Compraventa e independización.

SUMILLA

INFORME DEL ÁREA DE CATASTRO

El informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el Informe Técnico de Catastro los aspectos técnicos sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

ACTOS DE DISPOSICIÓN REALIZADOS POR COMUNIDADES CAMPESINAS

De conformidad con el artículo 6.8. de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, el acuerdo para disponer o gravar el territorio comunal debe inscribirse en la partida del Registro de Personas Jurídicas de la Comunidad Campesina respectiva, se exige la precisión de las características físicas del predio materia de disposición.

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RUSTICO

De conformidad con el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que precisaran los datos del área materia de independización, así como del área remanente. No obstante ello, dichos datos pueden estar contenidos en instrumento público (escritura pública).

ACTOS EXPEDIDOS BAJO LOS ALCANCES DEL D.L. N° 1089 Y SU REGLAMENTO

La Ley 31145 y su reglamento aprobado por el D.S. 014-2022-MIDAGRI no es aplicable a los actos administrativos resueltos dentro de los procesos de formalización llevados a cabo bajo los alcances del Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento aprobado por D.S. 032-2008-VIVIENDA.

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 ubicado en el Sector Huarangal, con un área superficial de 24.779691 hectáreas (247796.91

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

m2), 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 Miguel Ángel LLancari Ramos y Mary Ubalda Mamani Flores, y este a su vez a favor de Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción suscrita por Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui.
- Copia de la Resolución N° 934-2021-SUNARP-TR de fecha 9/7/2021.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 14/12/2016, otorgada ante notario de Arequipa César Fernández Dávila Barreda.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 15/12/2016, otorgada ante notario de Arequipa César Fernández Dávila Barreda.
- Oficio N° 2271-2017-GRA/GRAG-SGRN del 22/11/2017 expedido por la Sub Gerencia de Recursos Naturales y Área de Formalización y Titulación de Tierras de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00136-2017-GRA/GRAGSGRN-AFTT del 20/11/2017 expedido por la Sub Gerente de Recursos Naturales de Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa ingeniera Elsa Pacara Mamani.
- Memoria descriptiva de setiembre del 2020 autorizada por la arquitecta Elizabeth Sarmiento Garro.
- Certificado de jurisdicción N° 003-2020 del 15/9/2020 expedido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Chiguata arq. Juan M. Magaña Fernández.
- Plano perimétrico y localización (Lamina P-01) elaborado en setiembre 2020 autorizado por la arquitecta Elizabeth Sarmiento Garro.

Con el reingreso del 18/10/2022 se presenta escrito de subsanación suscrito por Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui, acompañado por documento privado firmado por Birrir Juan Aliaga Chaucayanqui cuya firma se encuentra certificada por el notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata, el 18/10/2022.

Forma parte del título venido en grado:

- Informe técnico N° 008342-2022Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 18/8/2022, elaborado por el especialista en catastro de la Oficina Registral de Arequipa, Claudia Ivette Tuesta Esquivel.
- Informe técnico N° 011176-2022-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 25/10/2022, elaborado por el analista de catastro de la Oficina Registral de Arequipa, arq. Christian Murguía Velásquez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa, Karol Luque Cárdenas, denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes (Para mejor resolver se reenumeran las observaciones técnicas):

“1.- DE LA ROGATORIA.-

Se solicita la inscripción de **MODIFICACIÓN DE FINCA e INDEPENDIZACIÓN, TRANSFERENCIAS** (2) de un área de 24.779691 Has (El Huarangal) que forman parte del predio inscrito en la Partida N° 04024369 del Registro de Predios.

2.- ANÁLISIS.-

A) De la **Calificación Técnica, según Informe No 11176-2022-Z.R.NOXII-SEDE-AREQUIPA-UREG/CAT** emitido por el Área de Catastro (Arq. Cristhian Murguía):

De la nueva documentación presentada, se aprecia que el interesado no presenta nueva documentación técnica, en tal sentido se reitera lo indicado en el anterior INFORME TECNICO N° 8342-2022-Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT, de la siguiente manera:

(A.1) A.1.- Del procesamiento de la información presentada por el interesado y del ingreso de datos técnicos con coordenadas UTM en Datum PSAD56 se reitera la siguiente discrepancia:

Descripción	Según Memoria y Plano	Según Poligonal resultante
Tramo C1-D1	Con 324.85	Con 327.85

(A.2) A.1.- Se reitera la indicación que según reporte de la BGR el área materia de trámite se encuentra parcialmente sobre la Faja Marginal según Resolución Directoral 046-2019- ANA/AAAIC-O, y según Carta Nacional CN-33T, se encuentra parcialmente sobre caminos

(A.3) A.2.- De la verificación de la documentación presentada, se informa que en el "Certificado Negativo de Zona Catastrada" consigna como distancia del tramo A-B (32.21 ml.) no guardando relación con el plano (37.21 ml.)

B) De la Calificación Registral.-

B.1.- Se reitera que revisada la partida de personas jurídicas se observa que las facultades otorgadas a los representantes de la comunidad campesina, no cumplen con lo señalado por el numeral 6.8 de la Directiva 010-2013-SUNARP-SN la misma que señala:

"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 100 y 110 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 exigible la inscripción previa del otorgamiento de poderes en el Registro de Personas Jurídicas. (...)

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

Este criterio ha sido establecido por Resolución del Tribunal Registral de la SUNARP No. 069- 2016-SUNARP-TR-A de fecha 23.11.2016, que ha confirmado en su Décimo Tercer Considerando: 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. En tal sentido, sírvase subsanar en la forma de ley.

B.2.- De igual forma se reitera que se deberá de presentar el documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario el mismo que debe contener el área del predio que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas. Se procede conforme el Art. 59 y 64 del RIRP.

B.3.- Se reitera que se ha adjuntado el Certificado Negativo de Zona Catastrada expedido en fecha 20/11/2017; al amparo del D.S. 032-2008-VIVIENDA; sin embargo, dicho decreto supremo ha sido derogado en fecha 26/07/2022 mediante el D.S. 014-2022-MIDAGRI; por lo que de conformidad con dicho Decreto Supremo (014-2022-MIDAGRI), se deberá adjuntar el Certificado Catastral del área materia de trámite.

* Por lo indicado se reserva la calificación integral del título presentado hasta que se efectúen las subsanaciones correspondientes.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando -entre otros- los siguientes argumentos:

- PRIMERO.- En cuanto al punto A.1 de la observación, nos acogemos expresamente a las Tolerancias Catastrales - Registrales indicadas en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC la misma que fue aprobada mediante Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC de fecha 28 de agosto del 2008, correspondiente para el presente caso los siguientes parámetros:
 - ✓ Naturaleza del Predio: RURAL
 - ✓ Extensión del predio: Mayor a 5 Has.
 - ✓ Tolerancia: 3%

Es decir que la diferencia encontrada en el tramo C1-D1 se encuentra dentro del rango de tolerancia registral, por lo que no debe considerarse impedimento para la inscripción de nuestra rogatoria

- SEGUNDO.- En cuanto al punto A.1 de la observación, esta no se constituye en impedimento para acceder a la inscripción de los actos materia de la rogatoria, en virtud a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N° 29338 - Ley de Recursos Hídricos, en el sentido que, si bien las quebradas constituyen bienes de dominio público, al estar dentro de un

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

predio de propiedad privada, mantienen esa condición por lo que no es impedimento para la independización materia de la rogatoria.

- TERCERO.- En cuanto al punto A.2 de la observación, esta no se constituye en impedimento toda vez que lo que es materia de inscripción serán los planos presentados firmados por Verificador Catastral y el Certificado Negativo de Catastro se constituye únicamente en la certificación que la zona no fue materia de labores de catastro de conformidad con lo establecido en el artículo 89° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, vigente al momento de su emisión.

DE LA CALIFICACIÓN LEGAL. -

- PRIMERO.- En cuanto al punto B.1 de la observación, debemos aclarar 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 - Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesina, en cuanto a que los representantes de la Comunidad Campesina de Chiguata fueron nombrados en Asamblea Extraordinaria de fecha 17 de enero del 2016, en la que se acuerda el otorgamiento de poderes a los Sres. Edwin Humberto del Águila Vilca, Marika Catherine Ramos Benavente y Ángel Mamani Flores, quienes suscriben en tal sentido la escritura pública de transferencia de Acciones y Derechos materia de nuestra rogatoria, por lo que este requisito se ha cumplido, cabe indicar que la mencionada acta obra en los archivos de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, específicamente en los Títulos Archivados N° 2014- 156755, 2015-92927 y 2016-2862, a los cuales nos remitimos para el cumplimiento del presente requisito.

En ese orden de ideas debe tomarse en cuenta los siguientes principios:

- Principio de **IMPARCIALIDAD**, este principio ha sido violentado por la autoridad administrativa, toda vez que deben actuar sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general, es el caso que ante casos idénticos en los cual se inscribió la desmembración idéntica a la que es materia de este procedimiento.
 - Principio de **PREDICTIBILIDAD O DE CONFIANZA LEGÍTIMA**, toda vez que la autoridad administrativa no puede variar Irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas, ante hechos o procedimientos idénticos.
- SEGUNDO. En cuanto al punto B.2. de la observación, se adjuntó al escrito de subsanación presentada el 18 de octubre del presente año, el

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

documento privado con firma certificada por notario de independización del predio materia de mi rogatoria conteniendo todas las formalidades correspondientes.

- TERCERO. - En cuanto al punto B.4. de la observación, debo manifestar que el Certificado Negativo de Zona Catastrada emitido al amparo del Decreto Supremo 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, es vigente 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.

En tal sentido el Certificado Negativo de Zona Catastrada es válido y vigente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 04024369 del Registro de Predios de Arequipa.

En la partida electrónica N° 04024369 del Registro de Predios de Arequipa consta 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.

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

En el asiento B00060 consta que, a consecuencia de la independización de un área de 1.0503 ha, el área remanente del predio submateria asciende a 28,729.5324 ha.

En el asiento D00003 consta anotada la correlación de área natural protegida, indica que parte del predio se encuentra comprendido dentro del Área Natural Protegida denominada Reserva Nacional de Salinas y Agua Blanca.

Ficha N° 005 que continúa en la partida electrónica N° 11012562 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa.

En el antecedente registral antes indicado consta inscrita la Comunidad Campesina de Chiguata.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

En el asiento C00022 consta que por acta de asamblea general del 17/1/2016 se acordó por unanimidad, entre otros, otorgar poderes a los señores Edwin Humberto del Águila Vilca, Marika Catherine Ramos Benavente y Ángel Mamani Flores.

En el asiento C00024 consta la inscripción de reconocimiento de dos consejos directivos, uno por un periodo de 1/1/2018 al 31/12/2019 y el otro por el periodo del 1/1/2020 al 31/12/2021, realizado por acta de asamblea general de reconocimiento de fecha 19/1/2020, certificada por el Notario Dr. Rubén Raúl Bolívar Callata con fecha 2/9/2021.

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 las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cómo deben calificarse los informes técnicos emitidos por el Área de Catastro?
- En un otorgamiento de poder otorgado por comunidad campesina debe contener la descripción del predio que será objeto de disposición.
- Si es necesaria la presentación de documento privado con firmas certificadas con los datos del área a independizar y del remanente.
- Si se requiere la presentación del certificado de información catastral.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del Área de Catastro.

Dicho artículo indica que el Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine o no la existencia de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere.

El informe se realizará sobre la base de la información gráfica con que cuente el Área de Catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

Asimismo, en el penúltimo párrafo contempla que: “El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, **en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro**. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior”. (El resaltado es nuestro).

2. Con relación a ello, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria¹:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

“El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público”.

En ese sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe, los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que éste solo puede dar lugar a una observación cuando los aspectos técnicos constituyan un impedimento para la inscripción de los datos físicos del predio; en otras palabras, no todo pronunciamiento de la Oficina de Catastro resulta vinculante para el registrador, sino solo aquellos extremos que tengan pertinencia técnica con el asunto en análisis.

3. En el presente caso, mediante el título venido en grado, en atención a las disposiciones antes expuestas, la registradora a cargo de la calificación derivó el título alzado al Área de Catastro de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, habiéndose emitido el Informe Técnico N° 011176-2022-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 25/10/2022, donde concluyó lo siguiente:

“(…)

2. EVALUACIÓN TÉCNICA

“(…)

2.3. Del procesamiento de la información presentada por el interesado y del ingreso de datos técnicos con coordenadas UTM en Datum PSAD56 se reitera la siguiente discrepancia:

Descripción	Según Memoria y Plano	Según Poligonal resultante
Tramo C1-D1	Con 324.85	Con 327.85

“(…)

2.5. Se reitera la indicación que según reporte de la BGR el área materia de trámite se encuentra parcialmente sobre la Faja Marginal según Resolución Directoral 046-2019-ANA/AAAIC-O, y según Carta Nacional CN-33T, se

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

encuentra parcialmente sobre caminos, lo que el registrador se servirá dar atención, tomando en cuenta que el interesado presenta escrito aclaratorio al respecto.

(...)

2.7. Se reitera la indicación que en el Certificado de Zona Catastrada consigna la distancia del tramo A-B (32.21), lo que según la demás documentación es 37.21, el registrador se servirá dar atención tomando en cuenta que el interesado presenta escrito de índole legal.

(...)

3. CONCLUSIONES

3.1. Desde el punto de vista técnico, el interesado no presenta nueva documentación técnica, en tal sentido se reitera lo indicado en el anterior INFORME TECNICO N° 8342 -2022-Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT, según lo detallado en el punto 2.

3.2. Respecto al remanente, en la nueva solicitud presentada el interesado se acoge a la cuarta disposición complementaria, lo que según Antecedente Registral "es procedente", sin embargo es factible indicar el área restante tomando en cuenta el Rubro B000660, lo que el registrador se servirá dar atención.

(...)"

Es así, que sobre la base del informe técnico, antes transcrito, el Registrador ha denegado, entre otras razones, la independización solicitada. Por tanto, corresponde a este colegiado analizar los aspectos técnicos advertidos por el área de catastro, a efecto de determinar si constituyen obstáculos para la inscripción del acto rogado.

4. Conforme al informe técnico antes citado, se desprende que existe discrepancia entre el tramo C1-D1 descrito en la memoria descriptiva y plano (324.85 ml), con el polígono resultante que obtuvo el área de catastro (327.85 ml), existiendo una diferencia de 3 ml.

La Resolución N° 003-2008-SNCP-CNC del 14/2/2011 aprobó la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC referida a las "Tolerancias Catastrales Registrales", cuya finalidad es establecer los rangos de tolerancias en las mediciones de áreas de los predios urbanos y rurales, efectuadas por los diferentes métodos, a fin de hacer un catastro preciso y ordenado para la inscripción de los diferentes actos.

El artículo 5 de esta Directiva refiere que su aplicación es obligatoria en todos los procesos de levantamiento catastral efectuados por las Entidades generadoras de Catastro, y por el Registro de Predios en los siguientes casos:

Caso 1: Cuando el resultado del levantamiento catastral no coincida con su correspondiente habilitación urbana.

Caso 2: Cuando la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título del predio.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

Caso 3: Cuando en el título de modificación física del predio, transferencia de dominio o gravamen, se describa al predio de manera diferente a la partida registral o a sus antecedentes registrales.

Si bien, en el presente caso, no se da ninguno de los supuestos en tanto no existe una discrepancia respecto al antecedente registral, sino que ésta se encuentra en el mismo plano presentado por el interesado; sin embargo, atendiendo a que no se está afectando predios de terceros y que la diferencia de área señalada en su plano y la medida por parte del área de catastro en este mismo documento resulta mínima (3 ml), la que obedece a la posible aplicación de los distintos sistemas de medición, podría aplicarse extensivamente al presente caso los rangos de las tolerancias catastrales, establecidos en la norma antes citada.

El criterio antes señalado permite cumplir con lo establecido en el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por el cual en la labor de calificación debe propiciarse y facilitarse la inscripción.

En ese sentido, la discrepancia advertida en el Informe Técnico expedido por la Oficina de Catastro no constituye en el presente caso, obstáculo para la inscripción, por lo que se **revoca el numeral A.1** de la observación.

Sobre el mismo caso, así también se ha pronunciado el Tribunal Registral mediante Resolución N° 934-2021-SUNARP-TR de fecha 9/7/2021.

5. Asimismo, el informe técnico advierte que el tramo A-B (32.21 ml) no guarda relación con el plano (37.21 ml).

Al respecto, esta instancia se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia en el sentido que en el caso de discrepancia u omisiones en la memoria descriptiva en relación a los planos deberá primar el contenido de los planos.

En efecto, no puede perderse de vista que es el plano el documento técnico que refleja la realidad física del predio, pues es producto de un trabajo de campo realizado por un profesional, y la memoria descriptiva se basa precisamente en la información técnica que contiene dicho plano.

El fundamento de tal apreciación, entre otros, se encuentra en el artículo 35 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sobre anotación preventiva de proyecto de habilitación urbana, que señala que, ante la discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en el plano.

Similar regulación se encuentra prevista en el penúltimo párrafo del artículo 36 y en el último párrafo del artículo 78 del mismo Reglamento, para los

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

casos de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo y de declaratoria de fábrica.

Es más, en el CXLI Pleno del Tribunal Registral, se aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N°27157 DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANOS

“En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N°27157 prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extender el asiento de inscripción conforme a éste”.

Si bien los dispositivos antes mencionados no están referidos al acto materia de rogatoria, el fundamento es el mismo.

6. Por consiguiente, utilizando los mismos fundamentos relativos a la discrepancia entre memoria descriptiva y plano de independización, esta Sala concluye, en aplicación del criterio jurisprudencial antes citado, que de existir discordancias entre los datos técnicos contenidos en el plano y un tramo consignado en el certificado negativo de zona catastrada deberá prevalecer la información contenida en el plano.

Además, esta instancia considera que la discrepancia del tramo A-B señalada en el certificado mencionado es un error mínimo no sustancial, por lo que no modificaría la esencia del acto rogado.

Entonces, siendo que las discrepancias advertidas por la registradora no constituyen obstáculo sustancial, corresponde **revocar el numeral A.3** de la observación.

7. En cuanto a la independización de un predio que recae sobre faja marginal y la correspondiente autorización de la autoridad del agua, debemos señalar que esta instancia en reiterada jurisprudencia, ha determinado que no constituye requisito para la independización la demarcación de la faja marginal por la autoridad competente, ya que conforme a las normas vigentes, dicho trámite puede efectuarse con posterioridad.

A tal conclusión se arribó considerando que la Ley N° 29338²– Ley de Recursos Hídricos, dispone en su artículo 74, que en los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales se mantendrá una faja marginal de terreno necesario para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, camino de vigilancia u otros servicios. Dicha faja marginal conforme al artículo 6 forma parte de los bienes naturales asociados al

² Publicada en el diario El Peruano el 31/3/2009.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

agua, y por tanto tienen la condición de bienes de dominio público hidráulico según lo dispuesto en el artículo 7.

8. Por su parte el artículo 113 del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2010-AG³, establece que las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico. Están conformadas por las áreas inmediatas superiores a las riberas de las fuentes de agua, naturales o artificiales. Añade el numeral 113.2 que las dimensiones en una o ambos márgenes de un cuerpo de agua son fijadas por la Autoridad Administrativa del Agua, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento, respetando los usos y costumbres establecidos.

Ahora bien, conforme al artículo 114 del citado reglamento, la delimitación de la faja marginal se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La magnitud e importancia de las estructuras hidráulicas de las presas, reservorios, embalses, canales de derivación, entre otros.
- b) El espacio necesario para la construcción, conservación y protección de las defensas ribereñas y de los cauces.
- c) El espacio necesario para los usos públicos que se requieran.
- d) La máxima crecida o avenida de los ríos, lagos, lagunas y otras fuentes naturales de agua. No se considerarán las máximas crecidas registradas por causas de eventos excepcionales.

A su vez, mediante Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA se aprobó el Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales estableciéndose que el ancho mínimo de la faja marginal es aprobado mediante resolución de la Autoridad Administrativa del Agua, conforme a las disposiciones de dicho reglamento.

9. De los artículos citados en el considerando anterior podemos concluir que:

- a) La faja marginal es determinada por la Autoridad Administrativa del Agua;
- b) Cuando existan obras hidráulicas en el cauce, la faja marginal será fijada a solicitud del operador hidráulico o por los usuarios marginales; y
- c) Que entre los criterios para la delimitación de la faja marginal está el de analizar la magnitud e importancia de las estructuras hidráulicas que se puedan construir.

Por lo tanto, aplicando el criterio plasmado en las resoluciones antes mencionadas, al amparo del inciso b.2 del artículo 33 del RGRP, no corresponde cuestionar que el predio a independizar colinde con la faja marginal, pues este aspecto no constituye impedimento para la inscripción

³ Publicado en el diario El Peruano el 24/3/2010.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

del acto rogado toda vez que, de ser cierta, se trataría de una superposición preexistente a la solicitud de independización.

En el caso apelado, si bien el área técnica de catastro ha advertido que el predio materia en estudio afecta caminos, cabe precisar que, por mandato de la Ley, aunque se ubiquen en propiedad privada, la faja marginal y los caminos son bienes de dominio público pertenecientes al Estado. No existiendo impedimento para que el propietario del predio pueda independizar el predio.

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

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 2653-2019-SUNARP-TR-L del 11/10/2019, N° 2857-2017-SUNARPTR-L del 18/12/2017, entre otras.

10. También se advierte que la registradora ha observado en el numeral B.1 que las facultades de los representantes de la comunidad campesina no cumplen con lo señalado por el numeral 6.8 de la Directiva 010-2013-SUNARP-SN.

En la calificación de títulos otorgados por comunidades campesinas, corresponde tener presente la Ley General de Comunidades Campesinas (Ley N° 24656) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-91-TR. A su vez, corresponde remitirse a las disposiciones previstas en la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN (“Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas”)⁴.

Dicha Directiva tiene por finalidad unificar criterios y establecer lineamientos en la calificación para regular en forma integral la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas en los Registros Públicos. Respecto a los actos inscribibles en el Registro de Predios, el numeral 6.8 de la Directiva regula los actos de disposición y gravamen sobre el territorio comunal en los siguientes términos:

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

⁴ Aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 343-2013-SUNARP-SN del 17/12/2013 que fue publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 18/12/2013. La directiva entró en vigencia a los cuarenta días de su aplicación, es decir, el 18/2/2014.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

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)

Del tenor transcrito, la norma exige para acreditar la representación de la comunidad campesina en la transferencia de predios comunales, que las facultades se encuentren previamente inscritas en el Registro de Personas Jurídicas y además deban adoptarse con precisión de las características físicas del o los predios a disponer o gravar.

11. Respecto de esto último, se advierte que la citada directiva no señaló qué características físicas debían constar en el poder, dejándose un amplio margen de interpretación.

A fin de la uniformización de los criterios de interpretación respecto a la exigencia del numeral 6.8 de la acotada Directiva, esta instancia adoptó el siguiente acuerdo plenario en el CXXXI Pleno del Tribunal Registral, realizado el día 6 de agosto de 2015, cuyo tenor expresa 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.

Dicho criterio interpretativo se adoptó considerando las normas de las comunidades campesinas. Así, conforme se aprecia del tenor del artículo 7 de la referida Ley N° 24656, la única limitación que se ha establecido para la transferencia de bienes comunales, está referida a los aspectos de la convocatoria previstos en dicho artículo, pues señala que las asambleas que tengan por objeto tratar sobre la transferencia de predios, deben ser convocadas única y exclusivamente para dicho fin. Asimismo, se ha previsto en dicho artículo, que el acuerdo de transferencia de predios comunales debe adoptarse con el voto a favor de por lo menos los dos tercios de los comuneros calificados.

Por otro lado, debe tomarse en consideración que la Ley N° 26505⁵ establece que la tenencia y transferencia de tierras agrarias se encuentran

⁵ Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

reguladas por el Código Civil, correspondiendo entonces, la invocación del artículo 1532 del Código Civil⁶, por el cual pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o bien no exacta, sí aproximada, como lo establece el Código Civil y conforme a los usos y costumbres de las Comunidades Campesinas.

12. Conforme a lo expuesto, en la calificación de los poderes otorgados por las comunidades campesinas que facultan a sus apoderados a disponer o gravar los predios comunes, en principio, no se requiere la indicación expresa de todas las características del bien sino únicamente las suficientes que permitan identificar indubitablemente al bien materia de transferencia y/o gravamen.

En ese sentido, el extremo del artículo 6.8 de la Directiva que exige la precisión de las características físicas del o de los predios a disponer o gravar en el otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen, salvo disposición distinta del estatuto de la comunidad, debe interpretarse con las limitaciones que señalan los considerandos que la inspiran, es decir haciendo una interpretación teleológica. Así, en base a los fundamentos señalados se puede sostener que la Directiva no exige delimitación plena del predio, sino elementos (área, ubicación referencial) que permitan conocer el predio sobre el cual recae el acuerdo de la comunidad.

En consecuencia, esta instancia concluyó que la exigencia impuesta por el numeral 6.8 de la Directiva debe interpretarse que cuando la comunidad otorgue facultades para actos de disposición o gravamen sobre terrenos comunales, bastará con precisar el área y la ubicación de los predios.

13. En el presente caso, de la revisión de la escritura pública de compraventa e independización del 14/12/2016 otorgada ante notario de Arequipa, Cesar Fernández Dávila Barreda, podemos apreciar que Edwin Humberto del Águila Vilca, Marika Catherine Ramos Benavente y Ángel Mamani Flores intervienen en representación de la Comunidad Campesina de Chiguata, en virtud de las facultades inscritas en el asiento C00022 de la partida electrónica N° 11012562 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa.

En el citado asiento obra registrado el otorgamiento de facultades por acta de asamblea de fecha 17/1/2016 a favor de Edwin Humberto del Águila Vilca, Marika Catherine Ramos Benavente y Ángel Mamani Flores, por el plazo de dos años a partir del 23/1/2016, siendo éstas las siguientes:

⁶ **Artículo 2 de la Ley 26505.-** El concepto constitucional "tierras" en el régimen agrario, comprende a todo predio susceptible de tener uso agrario. Entre otras, están comprendidas las tierras de uso agrícola, de pastoreo, las tierras con recursos forestales y de fauna, las tierras eriazas, así como, las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos, y en general, cualquier otra denominación legal que reciba el suelo del territorio peruano. El régimen jurídico de las tierras agrícolas se rige por el Código Civil y la presente Ley.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

- 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, Jardines de Chiguata y La Alameda.
- C. Suscribir minutas y escrituras públicas individuales en calidad de compra 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 o modificar el contenido de las escrituras públicas de comuneros y terceros sobre desmembración, titulación individual, de compraventa de y/o adjudicaciones de terrenos de la Comunidad y Centros Poblados antes citados y anexos antes citados.
- E. Suscribir minutas y escrituras públicas de sesión de uso de terrenos de la Comunidad Campesina de Chiguata, efectuada por la Comunidad Campesina de Chiguata en su extensión y los Centros Poblados y anexos señalados en el literal b) de las presentes facultades.
- F. Aclarar que las facultades otorgadas a favor de los tres (3) comuneros es especial para actos de disposición de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 del Código Civil.

Como puede verse, las facultades otorgadas por la asamblea general de la Comunidad Campesina de Chiguata a favor de Edwin Humberto del Águila Vilca, Marika Catherine Ramos Benavente y Ángel Mamani Flores 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, los anexos de Collamarca, Cari Cari, La Victoria, Cacayaco, Tilumpaya, Miraflores, Arenales, Cangallo, Quillocona, Cachamarca, así como los terrenos de los 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, Jardines de Chiguata y La Alameda; 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.

Entonces, en cuanto a las facultades de los representantes y de acuerdo a lo transcrito anteriormente el acta no cumple con identificar a bien objeto de disposición, por lo que corresponde **confirmar el numeral B.1 de la observación** formulada.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

Sobre el mismo caso se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 934-2021-SUNARP-TR del 1/7/2022.

14. Por otra parte, cuando se trata de la independización de un predio rural el artículo 64 del RIRP prescribe:

“Independización de predio rural

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

(...)”

Conforme a ello, para inscribir la independización de un predio rural deberá adjuntarse el documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que precisarán el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas. Cabe añadir que quien debe otorgar el documento es el propietario del predio o titular registral.

El documento privado al que se hace referencia en el precitado artículo 64 del RIRP, tiene por finalidad acreditar la manifestación de voluntad del titular registral en la modificación física del predio de su propiedad. Sin embargo, nada obsta que la manifestación de voluntad de desmembrar el predio de su titularidad se encuentre contenido en un instrumento público, el cual concede una mayor seguridad jurídica.

Es menester precisar, que si bien el artículo bajo comentario contempla expresamente la presentación de documento privado, es cierto también que no se exigirá la misma cuando se presente instrumento público (escritura pública) en el que se señale los datos a que hace mención el primer párrafo del artículo 59 del RIRP, ello en aplicación del Principio de Titulación Auténtica regulado en el artículo III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) y el artículo 2010 del Código Civil, que prescriben que los asientos registrales se extienden en virtud de título que conste en instrumento público, salvo prueba en contrario.

15. En el presente caso, la manifestación de voluntad del titular registral (Comunidad Campesina de Chiguata), en la parcelación del predio *submateria* se encuentra contenida en la escritura pública del 14/12/2016 otorgada ante notario de Arequipa, César Fernández Dávila Barreda.

Revisada la mencionada escritura pública, en él se observa la cláusula cuarta, que indican los datos del predio materia de independización (como son área, linderos, medidas perimétricas, ubicación). En tal sentido no se requiere la presentación de documento privado.

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

Consecuentemente, **se revoca el numeral B.2** de la observación formulada.

16. Finalmente, la registradora observa en el numeral B.3 el certificado negativo de zona catastrada expedido al amparo del D.S. 032-2008-VIVIENDA, porque dicho decreto supremo ha sido derogado en fecha 26/07/2022 mediante el D.S. 014-2022-MIDAGRI, requiriendo se adjunte el Certificado Catastral del área materia de trámite, de conformidad con dicho Decreto Supremo (014-2022-MIDAGRI).

Ciertamente, se encuentra vigente la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/3/2021, siendo que dicha ley establece en su artículo 5.2 lo siguiente:

“Artículo 5. Inicio de las acciones de saneamiento físico-legal

[...]

5.2 Asimismo, los procedimientos regulados en la ley y su reglamento proceden a iniciativa de los particulares y previo pago de derechos de tramitación, en el caso de que se pretenda regularizar sus derechos posesorios o, tratándose de propietarios, para la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio y la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de sus predios inscritos y de sus títulos archivados. **El reglamento de la presente ley especifica los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados.**” (Resaltado nuestro).

El reglamento de la Ley N° 31145 aprobado por D.S. 014-2022-MIDAGRI fue publicado en el diario oficial el “El Peruano”, el 27/7/2022 disponiendo en la Única disposición complementaria transitoria lo siguiente:

“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 de los seis (06) meses computados desde su entrada en vigencia.

La presente disposición no aplica en los siguientes casos:

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

b) **Si se ha emitido acto** o resolución administrativa que disponga la expedición del título o instrumento de formalización de la propiedad rural **o prestación del servicio prestado en exclusividad y este se encuentre pendiente de inscripción registral.**

RESOLUCIÓN No. 256 -2023-SUNARP-TR

c) Si ha vencido el plazo para la formulación de oposiciones encontrándose expedido el trámite para la emisión del instrumento de formalización de la propiedad rural.” (Resaltado nuestro)

En principio, la Ley 31145 no es aplicable a los actos administrativos resueltos dentro de los procesos de formalización llevados a cabo bajo los alcances del D. Leg 1089, el cual regulaba un régimen temporal de formalización y titulación de predios rurales, cuyo procedimiento estaba normado en forma detallada en el título III del D.S. 032-2008-VIVIENDA.

17. Ahora bien, revisado el certificado negativo de zona catastrada N° 00136-2017-GRA/GRAG-SGRN-AFTT se tiene que fue expedido el 20/11/2017, bajo el expediente administrativo CUT N° 245335 de fecha 13/2/2017, en aplicación del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.

En ese entender, vemos que el certificado negativo de zona catastrada mencionado fue expedido bajo los alcances del Decreto Legislativo 1089, por tanto, no es de aplicación la Ley 31145 y su reglamento aprobado por D.S. 014-2022-MIDAGRI.

En consecuencia, **se revoca el numeral B.3** de la observación formulada en la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales **A.1, A.2, A.3, B.2 y B.3** y **CONFIRMAR** el numeral **B.1** de la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Arequipa al título señalado en encabezamiento, conforme a lo expuesto en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral