



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -673 - 2023 – SUNARP-TR

Lima, 16 de febrero del 2023.

APELANTE : **RONAL RENEE CASTAÑEDA COSTA.**
TÍTULO : 1972307 del 7/7/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 27889 del 22/12/2022.
REGISTRO : Predios del Huamachuco (Trujillo).
ACTO : Inmatriculación de terreno comunal.

SUMILLA (s) :

INMATRICULACIÓN DE TERRENOS COMUNALES

De conformidad con el numeral 6.5.4 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, no constituye obstáculo para la inmatriculación del territorio comunal la superposición parcial con una zona arqueológica advertida por el área de Catastro.

CALIFICACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO

A las instancias registrales no les corresponde calificar las facultades de los representantes de las comunidades campesinas colindantes invocada al interior del procedimiento administrativo de deslinde y titulación del territorio comunal regulado en la Ley N° 24657, ya que ello implicaría cuestionar el acto administrativo autorizado por la autoridad competente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inmatriculación de los predios denominados “Llacuabamba I” con un área de 781.9118 ha. y “Llacuabamba II” con un área de 4893.0271 ha., ambos ubicados en el distrito Parcoy, provincia Pataz, departamento La Libertad, a favor de la Comunidad Campesina Llacuabamba.

Para tales efectos se adjunta la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción suscrita por Ronal Renee Castañeda Costa en representación de la Comunidad Campesina Llacuabamba, el 7/7/2022.
- Informe Técnico N° 1460-2022-Z.R.N°V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT del 16/2/2022 expedido en la calificación del título N°258572-2022.
- Oficio N° 891-2022-GRLL-GGR-GRATT del 1/7/2022 remitido por la Gerencia Regional de Administración y Adjudicación de Terrenos del Gobierno Regional de La Libertad.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

- Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA que aprueba el Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales.
- Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales.
- Informe N° 03-2022-WSQ suscrito por el verificador catastral ing. Wilfredo Serrano Quiroz.
- Acta de colindancia del 18/10/2021.
- Acta de colindancia del 22/10/2021.
- Acta de colindancia del 14/12/2021.
- Acta de colindancia del 28/6/2022 (a horas 11.00 am).
- Acta de colindancia del 28/6/2022 (a horas 2.00 pm).
- Acta de colindancia del 28/6/2022 (a horas 1.00 pm).
- Acta de colindancia del 28/6/2022 (a horas 12.00 m).
- Expediente de titulación N° 001-2022 elaborado en junio del 2022.
- Ficha de información estadística suscrito por el verificador catastral ing. Wilfredo Serrano Quiroz.
- Memoria descriptiva suscrita por el verificador catastral ing. Wilfredo Serrano Quiroz, el 10/3/2022.
- Plano perimétrico y ubicación elaborado el 31/3/2022 por verificador catastral ing. Wilfredo Serrano Quiroz.
- Oficio N° 1562-2022-GRLL-GGR-GRATT del 19/10/2022 remitido por la Gerencia Regional de Administración y Adjudicación de terrenos del Gobierno Regional de La Libertad.
- Informe técnico legal N° 003-2022-WSQ/MLP del 19/10/2022 suscrito por el verificador catastral ing. Wilfredo Serrano Quiroz.
- Formulario de información de la estación GNSS de rastreo permanente elaborado por la Subdirección de Cartografía del Departamento de Procesamiento Geodésico del Instituto Geográfico Nacional.
- Ficha de información estadística elaborada en octubre del 2022 por el verificador catastral ing. Wilfredo Serrano Quiroz.
- Memoria descriptiva suscrita por el verificador catastral ing. Wilfredo Serrano Quiroz, el 17/10/2022.
- Constancia de convocatoria a la asamblea general del 22/9/2022, suscrita por Pedro Huamán Alva en su condición de presidente de la Comunidad Campesina de La Soledad, con firma certificada por el notario de Trujillo Apolonio Roberto de Bracamonte Morales, el 18/10/2022.
- Constancia de convocatoria a la asamblea general del 22/9/2022, suscrita por Pedro Huamán Alva en su condición de presidente de la Comunidad Campesina de La Soledad, con firma certificada por el notario de Trujillo Apolonio Roberto de Bracamonte Morales, el 29/9/2022.
- Copia del acta de asamblea general del 22/9/2022 certificada por el notario de Trujillo Apolonio Roberto de Bracamonte Morales, el 5/10/2022.
- Constancia de quórum a la asamblea general del 22/9/2022, suscrita por Pedro Huamán Alva en su condición de presidente de la Comunidad Campesina de La Soledad, con firma certificada por el notario de Trujillo Apolonio Roberto de Bracamonte Morales, el 29/9/2022.
- Oficio N° 891-2022-GRLL-GGR-GRATT del 1/7/2022 remitido por la Gerencia Regional de Administración y Adjudicación de Terrenos del Gobierno Regional de La Libertad.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

Forma parte del presente título:

- El Informe Técnico N° 7635-2022-Z.R. N° V-SEDE - TRUJILLO/UREG/CAT del 2/8/2022 elaborado por el profesional de catastro Jimmy Alex Sánchez Chávez.
- El Informe Técnico N° 8383-2022-Z.R. N° V-SEDE - TRUJILLO/UREG/CAT del 18/8/2022 elaborado por el profesional de catastro Jimmy Alex Sánchez Chávez.
- El Informe Técnico N° 011836-2022-Z.R. N° V-SEDE - TRUJILLO/UREG/CAT del 16/11/2022 elaborado por el profesional de catastro Jimmy Alex Sánchez Chávez.
- El Informe Técnico N° 012480-2022-Z.R. N° V-SEDE - TRUJILLO/UREG/CAT del 30/11/2022 elaborado por el profesional de catastro Jimmy Alex Sánchez Chávez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Trujillo Mirian Ysabel Bazán Méndez denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

“Señor(es): CASTAÑEDA COSTA RONAL RENEE

De conformidad con los artículos 32° y 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede observar el presente título por las siguientes razones:

- ANTECEDENTE REGISTRAL. - Ninguno

- ACTO REGISTRAL ROGADO: Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas (Comunidad Campesina Llacuabamba)

- DEFECTOS SUBSANABLES:

Revisado el REINGRESO del presente título, se solicita inmatriculación del predio denominado “Llacuabamba I”, con un área de 781.9118 ha. y perímetro de 35577.62 ml. y, “Llacuabamba II”, con un área de 4893.0271 ha. y perímetro de 61397.31 ml.; ambos correspondientes a la Comunidad Campesina Llacuabamba, ubicados en el distrito Parcoy, provincia Pataz, departamento La Libertad, adjuntando documentación técnica (planos y memoria descriptiva).

A) De conformidad con el art. 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en concordancia con la Directiva DI -004-2020-SCT-DTR; su expediente fue remitido al área de catastro, emitiendo vía ampliación el Informe Técnico N° 012480-2022-Z.R. N° V-SEDE - TRUJILLO/UREG/CAT, de fecha 30 de noviembre del 2022 en el cual se han formulado las siguientes observaciones técnicas:

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

“(…)

EVALUACIÓN TÉCNICA

Aspectos de carácter técnico registral

- El área registral, solicita informe ampliatorio del presente título, con motivo de determinar, si el polígono a inmatricular, perteneciente a la comunidad campesina Llacuabamba, recae sobre alguna zona arqueológica; dado que, dicha información se ha omitido en los informes precedentes, y resulta necesaria para la calificación del presente título.

1. En tal sentido, se ha realizado la evaluación respectiva, según la base gráfica del SIGDA, correspondiente al Ministerio de Cultura, se determina que el polígono denominado Llacuabamba II, se encuentra afectado parcialmente por la zona arqueológica denominado Cerro El Ushno, mismo que se encuentra en condición de APROBADO, con Resolución Directoral Nacional N° 412-2008 de fecha 13/03/2008. Y la parte restante del polígono en evaluación, así como el polígono denominado Llacuabamba I, no sufren afectación de zona arqueológica. Además, debo señalar que no ha sido posible identificar inscripción registral en el Sistema de Información registral (SIR)”.

Conforme a lo indicado sírvase modificar la documentación técnica de tal manera que se excluya el área que se afecta a la zona arqueológica denominada Cerro El Ushno, considerando que ello conlleva a que las actas de colindancia y acuerdo también deberán ser modificadas a efectos de que sean concordantes entre sí y el nuevo polígono a inmatricular sea debidamente aprobado en asamblea comunal requerida para tal efecto. Asimismo, deberá tener en cuenta que los nuevos planos a presentarse deberán encontrarse georeferenciados a la Red Geodésica Nacional, así como cuenta con la visación correspondiente del funcionario competente y demás intervinientes.

2. Sin perjuicio de lo antes señalado, se procede indicar las siguientes observaciones:

De la copia certificada de fecha 05/10/2022 otorgada por el notario Dr. Apolonio Roberto De Bracamonte Morales, el acta de asamblea general extraordinaria de suma urgencia celebrado el día 22/09/2022, donde del contenido se desprende que acuerdan: la ratificación de acta de colindancia firmada con la Comunidad Campesina de Llacuabamba y la Comunidad Campesina La Soledad de fecha 13 de octubre del 2021, más no se presentó el acta de fecha 18.10.2021.

3. Revisada la P.E. N° 03002631 correspondiente a la inscripción de la persona jurídica de la Comunidad Campesina La Soledad, se advierte que en el asiento A00011 no consta inscrito el otorgamiento de facultades para suscripción de actas de colindancia con la Comunidad Campesina Llacuambamba con precisión de las características físicas de las colindancias, hitos, etc (vale decir no se ha aprobado la suscripción de la acta de colindancia con las características físicas descritas en la acta de fecha 18.10.2021). Por lo que deberá regularizar ello.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

Cabe precisar que sobre la Partida N° 11065355¹ del Registro de Personas Jurídicas de Huamachuco, se advierte pendiente de inscripción el título N° 2022-3515897 de fecha 23 de noviembre del 2022 (ingresado en el Libro Diario de la Oficina Registral de Huamachuco cuyo estado actual es observado), con el que se pretende inscribir la ratificación de acta de colindancia firmada con la comunidad de Llacuabamba y la Comunidad Campesina La Soledad de fecha 18/10/2021.

RESPECTO DE LAS ACTAS DE COLINDANCIA:

El RIRP, así como la DIRECTIVA N° 10-2013-SUNARP/SN precisan que las actas de colindancia deberán ser suscritas por representante con facultades inscritas aprobadas previamente en asamblea general de la comunidad a titularse y colindante; y respecto de los acuerdos aprobados en asamblea, deberá tenerse en cuenta que 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 (ítem 6.8. de la directiva).

** En conclusión, sírvase subsanar, teniendo en cuenta las observaciones antes indicadas.

*** Se deja constancia que nos reservamos la calificación integral del presente título en virtud de la nueva documentación a presentarse en el registro dado que el polígono a inmatricularse deberá sufrir obligatoriamente una variación que conllevará a la variación de las actas de colindancia y acuerdos que serán materia de calificación registral en su conjunto al reingreso.

IV. BASE LEGAL:

Art. 2011, 2018 del C.C.

Art. 32 y 40 del TUO de los RGRP

Art. 11, 29 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Directiva 010-2013-SUNARP-SN

Art. V del Título Preliminar - T.U.O del RGRP.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Sobre el extremo 1 de la observación, la registradora no ha tenido en cuenta el numeral 6.5.4 de la Directiva N° 10-2013SUNARP/SN sobre las implicancias del informe técnico del área de catastro en la calificación registral. Dicha norma regula las inscripciones y derechos de las comunidades campesinas, establece con meridiana claridad que la superposición del terreno comunal ha inmatricular con zonas arqueológicas no constituirá obstáculo para su inmatriculación.

¹ Debe decir: Partida N° 03002631 del Registro de Personas Jurídicas de Huamachuco.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

- La razón de ser de esta disposición normativa es por la propia naturaleza de las zonas arqueológicas que, en su calidad de bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado, tal como lo establece el artículo 21 de la Constitución Política del Perú y el artículo 6 de la Ley N° 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 0112006-ED.

- Es decir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada, las zonas arqueológicas son y serán siempre de propiedad del Estado. Esto significa que, si la zona arqueológica Cerro El Ushno, aprobado por Resolución Directoral Nacional N° 412-2008, se encuentra dentro del terreno comunal Llacuabamba II, de propiedad privada de la Comunidad Campesina Llacuabamba, es de propiedad del Estado y no de ésta. Siendo así, lo que se inmatriculará a favor de la Comunidad será el terreno comunal Llacuabamba II y no la zona arqueológica Cerro El Ushno.

- La norma ha dado una solución a la superposición advertida por la oficina de Catastro: que se extienda un asiento de correlación entre la partida del territorio comunal y la partida del Área Natural Protegida preexistente.

- Sin embargo, en el presente caso dicha solución es impracticable debido a que la Oficina de Catastro ha informado (o, por lo menos, no ha informado) que la zona arqueológica Cerro El Ushno no se encuentra inscrita. Y si no se encuentra inscrita entonces carece de partida para efectos de correlación.

La norma registral no brinda otra solución. Tampoco existe otra norma que lo prohíba.

- Entonces, atendiendo al principio de lo que no está prohibido está permitido, regulado en el art. 24.a de la Constitución, y al principio registral de rogación previsto en el art. 2011 del Código Civil, solicitamos que la zona arqueológica Cerro El Ushno se inscriba como carga en el rubro D) de la partida abierta para la inmatriculación del área del terreno comunal Llacuabamba II, tal como lo dispone el artículo 13 inciso b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, puesto que es un dato relevante (limitación) para el conocimiento de terceros que consta en el título apelado.

- Con dicha inscripción con la calidad de carga se publicitará ante terceros la existencia de la zona arqueológica Cerro El Ushno dentro del terreno comunal Llacuabamba II, sujetándose a las medidas y limitaciones que establezcan las leyes especiales para su efectiva y adecuada conservación y protección, tal como lo sanciona el art. 3 de la Ley 28296.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

- Como consecuencia de lo señalado en el considerando anterior, ya no corresponde presentar documentación técnica que excluya dicha zona arqueológica del área a inmatricular Llacuabamba II visados por funcionario competente y partes intervinientes, puesto que será la Oficina de Catastro quien determine el área gráfica aproximada objeto de superposición con la zona arqueológica, señalando la ubicación, la superficie y el perímetro, extremos que no han sido señalados en su informe técnico, omitiendo lo dispuesto en el 7.3.1.3. de la Directiva DI-004-2020SCTDTR, referido al contenido específico de los informes técnicos, y el literal a) del numeral 6.4. de la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN. Por tanto, en vía de ejecución, solicito que el presente título nuevamente sea derivado a la Oficina de Catastro a fin de que precisa dicha circunstancia técnica; debiendo revocarse este extremo de la observación.

- De igual manera, teniendo en cuenta que la superposición advertida del terreno Llacuabamba II con la zona arqueológica Cerro El Ushno no constituye impedimento para su inmatriculación, entonces tampoco es necesario que se modifiquen las actas de colindancia ni que se presente nuevo acuerdo de asamblea comunal.

- Debe tenerse en cuenta la naturaleza del procedimiento de deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas a cargo de la Gerencia Regional de administración y adjudicación de terrenos del Gobierno Regional La Libertad, regulado por la Ley N° 24657, que es un procedimiento administrativo. En este orden de ideas, el pronunciamiento final, que se traduce en la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva, constituye un acto administrativo, el cual está investido de la presunción de validez y legalidad, de conformidad con el artículo 9° del TUO de la Ley 27444. Ello supone que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulados por el artículo 3.3 de la citada Ley han sido satisfechos, entre ellos el de procedimiento regular, por lo cual no es viable calificar dicho aspecto, pues ello significaría convertir al Registro en supra instancia administrativa.

- Por otro lado, las normas relativas a Comunidades Campesinas no contemplan tal requisito para el reconocimiento del territorio comunal. El artículo 2 de la Ley 24657 regula los supuestos de territorio excluido de las Comunidades Campesinas, encontrándose entre ellos “las tierras en que se encuentren restos arqueológicos” (inciso e), porque se entiende que por ser Patrimonio Cultural de la Nación ya se encuentran excluidos, es decir, que no se consideran tierras de la Comunidad y, por tanto, no podría inmatricularse a su favor.

Por las consideraciones antes señaladas, en el presente caso no corresponde cuestionar el procedimiento de deslinde y titulación del territorio de la Comunidad Campesina Llacuabamba realizado por la Gerencia Regional de administración y adjudicación de terrenos del

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

Gobierno Regional La Libertad, y en segundo lugar, la superposición con zona arqueológica del territorio comunal materia de inmatriculación pues no forma parte de los requisitos establecidos en la Ley N° 24657, que los ha excluido expresamente. En consecuencia, corresponde que se revoque este extremo de la observación.

- En el punto 2 de la observación, la registradora cuestiona que no se haya presentado el acta de colindancia del 18/10/2021; sin embargo, dicha observación se trata de un error, pues sí se ha presentado dicha acta de colindancia celebrada por la Comunidad Campesina Llacuabamba con la Comunidad Campesina La Soledad.

- La registradora también cuestiona que en el poder otorgado mediante asamblea general extraordinaria del 22/3/2021 de la Comunidad Campesina La Soledad, inscrito en el asiento A00011 de la partida 03002631, no se hayan precisado las características físicas de las colindancias, es decir -según sus propios términos- no se aprobó la suscripción del acta de colindancia del 18/10/2021 que contiene las características físicas del predio.

- La exigencia de que en el poder otorgado al presidente de la Comunidad para suscribir las actas de colindancias conste las características físicas de las colindancias carece de sustento legal, es decir, no existe norma que así lo requiera. Así, en la Resolución Ministerial N° 0468-2016-MINAGRI, que aprobó los lineamientos para el deslinde y titulación del territorio de Comunidades Campesinas, sobre el acuerdo de la asamblea general para el procedimiento de deslinde y titulación del territorio de las Comunidades Campesinas, ha dispuesto lo siguiente en su numeral 5.4:

“5.4 Del acuerdo de la asamblea general y de la solicitud

El procedimiento de deslinde y titulación del territorio de las Comunidades Campesinas se inicia con el acuerdo de la Asamblea General de la Comunidad, que además nombra y autoriza al Presidente de la Directiva Comunal y/o a otro representante comunero que estimen conveniente, para que puedan suscribir las Actas de Colindancia del territorio comunal (según Formato del Anexo 2 de la presente Resolución).

El Presidente de la Directiva Comunal y/o representante, al amparo del nombramiento y autorización otorgado por la Asamblea General, solicita por escrito al Ente de Formalización Regional el levantamiento del plano de conjunto por deslinde y titulación de su Comunidad, acompañando entre otros documentos, títulos, Actas de Colindancia, croquis o planos, etc. (según Formato del Anexo 3 de la presente Resolución)”.

- Como puede apreciarse de la norma transcrita, en ninguna parte requiere que el acuerdo de la asamblea general de la comunidad para el inicio del procedimiento de deslinde y titulación contenga las “características físicas” de las colindancias. Se limita, además del referido acuerdo, a que en la asamblea se nombre y autorice al presidente de la directiva comunal

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

y/o a otro representante comunero que estimen conveniente para que puedan suscribir las actas de colindancia del territorio comunal.

Lo que sí es exigible es que dicho poder se encuentre inscrito en el Registro, como se deduce del numeral 5.1 de la referida norma, por cuanto se exige como uno de los requisitos para el inicio del deslinde y titulación la presentación de la copia literal de la partida registral de la personería jurídica de la Comunidad Campesina inscrita en los Registros Públicos y certificado de vigencia de poder del representante que solicita el inicio del procedimiento (Mandato vigente) (inciso c).

- Como señalaremos, el deslinde y titulación de territorios de las comunidades campesinas a cargo de los Gobiernos Regionales es a todas luces un procedimiento administrativo regulado por la Ley 24657, que declara de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas. De esto se desprende, que el pronunciamiento final de la Administración, que se traduce en la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva, constituye un acto administrativo. Así lo ha sostenido el Tribunal Registral en la Resolución N° 336-2009SUNARP-TR-T del 25 de septiembre de 2009 (considerando 4). En dicha resolución, además, el Tribunal dispuso que, por lo señalado precedentemente, la verificación de la representación de quienes suscribieron las actas en nombre de las comunidades o asociaciones colindantes corresponde al COFOPRI [hoy Gobierno Regional] dentro del procedimiento administrativo respectivo. Por lo tanto, el Registro no debe calificar este aspecto porque es competencia del COFOPRI [hoy Gobierno Regional].

En esa línea, si no corresponde que el registro verifique la representación de los apoderados que suscribieron las actas de colindancias, menos aún debe verificarse y/o exigirse que el poder precise las "características físicas" de las colindancias.

- La registradora parece entender que debe tenerse en cuenta que 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, exigencia regulada en el numeral 6.8 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN. Sin embargo, el acto de deslinde y titulación no constituye un acto de disposición, gravamen, modificación o alteración física del terreno comunal, sino que es un instrumento para salvar la carencia de títulos de las tierras que las comunidades campesinas poseen, o hubiere disconformidad entre el área real y la que indican sus títulos o éstos fueren imprecisos en cuanto a sus linderos, medidas perimétricas o tierras superficiales que comprende dicho territorio, tal como lo establece el artículo 3 de la Ley 24657.

En consecuencia, por virtud de la Directiva N° 10-2013-SUNAP/SN tampoco puede exigirse que el poder precise las "características físicas" de las colindancias.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

- Asimismo, el artículo 29 del Reglamento del Registro de Predio tampoco señala que las facultades contengan el detalle de “características físicas” de las colindancias. Únicamente menciona en el segundo párrafo de su literal a) de facultades no inscritas.

- Finalmente, queremos denunciar sobre las múltiples objeciones y trabas por parte de la registradora, a efectos de no inscribir el título, siendo los siguientes: I) no ha respetado los plazos legales de calificación previstos en el Reglamento General de los Registros Públicos a que se encuentra obligada; II) requiere documentación o requisitos que no se encuentran previstos en la ley; III) la esquila recurrida tiene fecha 07 de diciembre de 2022, sin embargo, en la plataforma Síguelo aparece que fue emitida el día 13 de diciembre, tres días antes del plazo subsanatorio (16 de diciembre), lo que a todas luces constituye un acto de arbitrariedad que debe ser sancionado; IV) el defecto técnico sobre la supuesta superposición con la zona arqueológica Cerro El Ushno no fue señalado en esquila de observación de fecha 7 de septiembre de 2022, así como otras observaciones que no se hicieron en su oportunidad o se reiteraron, lo que constituye observaciones sucesivas que no se ajustan a los supuestos establecidos en el literal c) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que solicitamos que dicha situación sea comunicada a la Presidencia del Tribunal Registral, para los fines correspondientes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Al tratarse de una inmatriculación no existe antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si constituye obstáculo para la inmatriculación del territorio comunal la superposición parcial con una zona arqueológica advertida por el área de Catastro.

- Si corresponde a las instancias registrales calificar las facultades de los representantes de las comunidades campesinas colindantes invocada al interior del procedimiento administrativo de deslinde y titulación del territorio comunal regulado en la Ley N° 24657.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) define a la inmatriculación como el acto por el cual se

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

La inmatriculación constituye la excepción al principio del tracto sucesivo, de allí que el título en virtud de la cual se realice tiene que tener una antigüedad mínima de 5 años. La inmatriculación origina la apertura de una partida registral en la cual se van a inscribir una sucesión ordenada de actos respecto del predio allí registrado, así como sus modificaciones físicas, cargas y gravámenes.

El artículo 18 del RIRP establece que no se requieren títulos con antigüedad de cinco años cuando se trate, entre otros supuestos de: “d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas”.

Ello importa que la inscripción de predios que constituyen territorios de una Comunidad Campesina se realice mediante título que contenga una antigüedad de 5 años o mediante actas de colindancias, en este último supuesto no se requiere la antigüedad de 5 años.

2. En el artículo 29 del RIRP se regula el supuesto de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas en mérito de actas de colindancia, así señala:

“Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Campesinas se presentarán los siguientes documentos:

a) Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditados, así como por el funcionario competente.

Tratándose de actas de colindancia suscritas por representante cuyas facultades no se encontraban inscritas, sin que se hubiese regularizado su inscripción, deberán acompañar además actas de ratificación del acuerdo de colindancia aprobadas por las asambleas generales de la comunidad a titularse o de la comunidad o comunidades colindantes, según corresponda. Para acreditar la validez de los acuerdos de las asambleas se presentarán declaraciones juradas sobre convocatoria y quórum, otorgadas por los presidentes de las respectivas comunidades.

Cuando las actas de colindancia hayan sido suscritas hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley de Deslinde y Titulación, no se requerirá la inscripción del mandato de los representantes que suscribieron dichas actas, bastando con acreditar la vigencia de la representación a la fecha de suscripción de las mismas, mediante constancia otorgada por el Presidente de la Comunidad.

En el caso de colindancias con propiedades inscritas en el Registro de Predios deberá considerarse los linderos o líneas de colindancia que figuren en la partida registral, no siendo exigible la presentación de actas de colindancia con dichas propiedades.

Cuando la colindancia sea con terrenos cuya titularidad corresponda al Estado, las actas de colindancia serán suscritas por el representante de la Superintendencia de Bienes Estatales designado para el efecto. En el caso que la titularidad corresponda a un Gobierno Regional, Local u organismo del Estado como Ministerios, Direcciones Regionales de cada Sector, Institutos,

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

Proyectos Especiales u otra entidad del Estado, corresponderá suscribirlas a los representantes de dichos organismos;

b) Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente visado por el funcionario competente;

c) Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente”.

3. La regulación del artículo 29 del RIRP encuentra su sustento en la Ley N° 24657, Ley de Deslinde y Titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas, que declaró de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del territorio de las comunidades campesinas (artículo 1).

El artículo 2 de la citada ley define lo que es el territorio comunal señalando: “El territorio comunal está integrado por las tierras originarias de la Comunidad, las tierras adquiridas de acuerdo al derecho común y agrario, y las adjudicadas con fines de Reforma Agraria. Las tierras originarias comprenden: las que la Comunidad viene poseyendo, incluyendo las eriazas, y las que indican sus títulos. En caso de controversia sobre esos títulos, el Juez competente calificará dichos instrumentos. (...)”.

El artículo 3 de esta misma norma establece que cuando las Comunidades Campesinas carecieren de títulos de las tierras que poseen, o hubiere disconformidad entre el área real y la que indican sus títulos o éstos fueren imprecisos en cuanto a sus linderos, medidas perimétricas o tierras superficiales que comprende dicho territorio, tales defectos se salvarán en la forma que se establece en los artículos siguientes.

4. Por su parte, el artículo 4 prescribe que en los supuestos anteriores, la comunidad campesina solicitará a la respectiva Dirección Regional Agraria el levantamiento del plano definitivo del territorio comunal, ofreciendo cualquier medio de prueba de la posesión y, si los tuviere, los títulos de propiedad y las actas de colindancia, así como un croquis con indicación de los predios colindantes y los nombres de los propietarios.

Recibida la solicitud, la Dirección Regional Agraria, dentro del término de la distancia, practicará el levantamiento del plano de conjunto y la determinación de las colindancias, con notificación personal a la comunidad y a los colindantes y con publicación en el diario encargado de los avisos judiciales del lugar, si lo hubiere, y en el diario oficial El Peruano (artículo 5).

El artículo 10 establece que salvo las áreas en controversia, las actas de colindancia y la memoria descriptiva, constituyen títulos definitivos de propiedad de la comunidad campesina. Agrega que el plano deberá expresar el área, los linderos y las medidas perimétricas del territorio comunal, así como la denominación de los predios colindantes y los

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

nombres de los respectivos propietarios, además de ser firmado por ingeniero colegiado.

5. Así las cosas, de una interpretación concordada de la Ley N° 24657 debemos mencionar que el deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas a cargo de la Dirección Regional Agraria es a todas luces un procedimiento administrativo regulado por la ley; de lo que se desprende que el pronunciamiento final de la administración, que se traduce en la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva, constituye un acto administrativo.

Al respecto, es menester señalar que esta instancia en el XCIII Pleno realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012², ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”. Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

Conforme al citado precedente, este colegiado ha sostenido recurrentemente que se debe evaluar básicamente el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

En ese sentido, se tiene que las resoluciones administrativas constituyen actos administrativos que gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 del TUO la Ley N° 27444³. Ello supone que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulados por el artículo 3⁴ de la citada Ley han sido

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16 de agosto de 2012.

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

⁴ **Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos**

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. Competencia. - Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

2. Objeto o contenido. - Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

3. Finalidad Pública. - Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto,

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

satisfechos, entre ellos el de procedimiento regular, por lo cual no es viable calificar dicho aspecto, pues ello significaría convertir al Registro en una suprainstancia administrativa.

6. Asimismo, corresponde remitirse a las disposiciones previstas en la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas⁵.

Al respecto debe señalarse que 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 la inmatriculación del territorio comunal o predio adquirido por la Comunidad Campesina, el numeral 6.2.1 establece lo siguiente:

“6.2.1 Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas

Para la inmatriculación del territorio de una Comunidad Campesina se presentarán los siguientes documentos:

- a) Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditado, así como por el funcionario competente. Asimismo deberá tomarse en cuenta las formalidades y requisitos previstos en el literal a) del artículo 29 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- b) Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente georeferenciado a la Red Geodésica Nacional y visado por el funcionario competente;
- c) Memoria descriptiva autorizada por el funcionario competente.”

aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.

4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

5. Procedimiento regular. - Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

⁵ 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. - 673- 2023 – SUNARP-TR

7. De otro lado, el artículo 11⁶ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁷ regula sobre los informes de las áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo 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.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el área de Catastro se señala que verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de Catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del área de Catastro es vinculante para el registrador.

En tal sentido, el informe del área de Catastro constituye un apoyo para el registrador en lo referente a los aspectos técnicos lo cual debe ser analizado por el Registrador en concordancia con los aspectos jurídicos relativos a la rogatoria y los antecedentes registrales.

8. El área técnica encargada de las bases gráficas registrales (denominada área de Catastro conforme al artículo 11 del RIRP antes citado) coadyuva con la función calificadora de los títulos al ser concebida como aquella unidad orgánica encargada de prestar apoyo técnico en materia gráfica a las instancias registrales, realizando labores de conservación, actualización, modificación y mantenimiento de la base gráfica registral. Por tanto, el carácter vinculante de sus informes implica que estos obligan al registrador público a su observancia en las decisiones registrales que emita, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

a) Competencia, esto es, ser emitido por el área de Catastro de la Zona Registral respectiva.

⁶ Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp

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. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

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 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.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschuela 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.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

⁷ Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN publicada en el diario oficial El Peruano el 4/5/2013.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

- b) Contenido, es decir, que se refiera a datos técnicos de los planos y memoria descriptiva presentados, de tal manera que los informes que excedan este marco e incluyan interpretación de normas legales no vinculadas mediante una relación causal inmediata al análisis de datos técnicos, excederán el marco de la finalidad del informe catastral.
- c) Relevancia, es decir, que guarde relación de causalidad de tal forma que sin su existencia no sea posible realizar la calificación del título presentado.

9. Estando a ello, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARP-SN del 7/12/2020⁸, se aprobó la Directiva DI-004-2020-SUNARP-SCT-DTR (en adelante La Directiva), que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales.

En el numeral 7.1 de esta Directiva se establecieron qué actos requieren de informe previo del área de Catastro. Así, se considera en el literal a) de dicho numeral que requerirán informe técnico previo las solicitudes de inscripción de inmatriculación.

10. Posteriormente, mediante la Ley N° 31309⁹, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se declaró de interés público el desarrollo y complementación de la base gráfica registral, estableciéndose lo siguiente en el artículo 3°: “[L]a base gráfica registral es un sistema de información registral estructurado y organizado, constituido por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados elaborados sobre una cartografía base.”

La misma norma modificando el artículo 2011 del Código Civil también delimita la función registral de la función técnica en su tercer párrafo:

“Artículo 2011.-

(...)

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales”.

Estando al citado marco legal sobre los informes técnicos, se concluye que el informe emitido por el área técnica resulta vinculante para el registrador, siempre que se refiera a aspectos relevantes para el acto a inscribir. En ese sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe los aspectos técnicos que resulten un obstáculo en

⁸ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 10/12/2020.

⁹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

la rogatoria. Tratándose de una inmatriculación se debe determinar que, este no se superponga total o parcialmente con un predio inscrito.

11. En el Informe Técnico. N° 012480-2022-Z.R. N° V-SEDE - TRUJILLO/UREG/CAT del 30/11/2022 emitido en el trámite del presente título, el área de Catastro señala lo siguiente:

“1. EVALUACIÓN TÉCNICA

1.1. Aspectos de carácter técnico registral

1.1.1. El área registral, solicita informe ampliatorio del presente título, con motivo de determinar, si el polígono a inmatricular, perteneciente a la comunidad campesina Llacuabamba, recae sobre alguna zona arqueológica; dado que, dicha información se ha omitido en los informes precedentes, y resulta necesaria para la calificación del presente título.

1.1.2. En tal sentido, **se ha realizado la evaluación respectiva, según la base gráfica del SIGDA, correspondiente al Ministerio de Cultura, se determina que el polígono denominado Llacuabamba II, se encuentra afectado parcialmente por la zona arqueológica denominado Cerro El Ushno, mismo que se encuentra en condición de APROBADO, con Resolución Directoral Nacional N° 412-2008, de fecha 13/03/2008.** Y, la parte restante del polígono en evaluación, así como el polígono denominado Llacuabamba I, no sufren afectación de zona arqueológica. Además, debo señalar que no ha sido posible identificar inscripción registral en el Sistema de Información registral (SIR)”. (El resaltado es nuestro).

La inscripción ha sido denegada en mérito a la conclusión de la oficina de Catastro, la cual se sustenta en la plataforma SIGDA del Ministerio de Cultura y está referida a que, el polígono denominado Llacuabamba II, objeto de rogatoria, se encuentra afectado parcialmente por la zona arqueológica denominado Cerro El Ushno, aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N° 412-2008 del 13/03/2008.

12. Al respecto, de manera preliminar, debemos remitirnos al artículo III del Título Preliminar de la Ley 28296¹⁰:

Artículo III.- Presunción legal:

Se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referidos en el artículo precedente y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú sea parte.

La presunción legal queda sin efecto por declaración expresa de la autoridad competente, de oficio o a solicitud de parte. (El resaltado es nuestro).

¹⁰ Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22.07.2004

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

El artículo 2 de la Ley N° 24657 - Ley que declara de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del territorio de las comunidades campesinas - establece lo siguiente:

Artículo 2.- El territorio comunal está integrado por las tierras originarias de la Comunidad, las tierras adquiridas de acuerdo al derecho común y agrario, y las adjudicadas con fines de Reforma Agraria. Las tierras originarias comprenden: las que la Comunidad viene poseyendo, incluyendo las eriazas, y las que indican sus títulos. En caso de controversia sobre esos títulos, el Juez competente calificará dichos instrumentos.

No se consideran tierras de la Comunidad:

[...]

e) **Las tierras en que se encuentren restos arqueológicos.**

[...]. (El resaltado es nuestro).

Ello resulta siendo adecuado, ya que si bien el Estado reconoce que el territorio comunal está integrado por las tierras originarias de la comunidad, no es menos cierto que el artículo 21 de la Constitución Política del Estado¹¹ establece que las zonas arqueológicas son patrimonio cultural de la Nación. Por lo que, si dentro del territorio comunal existiere áreas arqueológicas, el Estado no reconoce a éstas como propiedad comunal.

En tal sentido, por mandato legal, las tierras originarias de las comunidades campesinas en que existan zonas arqueológicas, no son de dominio de las comunidades campesinas.

13. A propósito del citado informe técnico del área de Catastro, es pertinente indicar que el numeral 6.5 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, regula las implicancias del informe técnico del área de Catastro en la calificación registral, de la siguiente forma:

“6.5 Implicancias del informe técnico del área de catastro en la calificación registral

(...)

6.5.4 En el caso que **el informe de catastro concluya que el territorio comunal que se pretende inmatricular se superpone con un Área Natural Protegida, tales como zonas arqueológicas**, reservas forestales o monumentos **protegidos por la Ley N° 28296, dicha constatación no constituirá impedimento para la inmatriculación.** A tal efecto deberá extenderse un asiento de correlación entre la partida del territorio comunal y la partida del Área Natural Protegida preexistente.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

¹¹ Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.
[...].

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

Como puede apreciarse, la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN establece que la superposición del terreno comunal ha inmatricular con zonas arqueológicas, advertida por el área de Catastro, no constituirá obstáculo para su inmatriculación. Seguidamente, brinda una solución a la superposición advertida, que se extienda un asiento de correlación entre la partida del territorio comunal y la partida del Área Natural Protegida preexistente.

14. En tal sentido, se puede concluir que, pese a que sobre parte del polígono denominado “Llacuabamba II” se encuentra la zona arqueológica denominado “Cerro El Ushno”, ello no constituye impedimento para su inmatriculación.

Asimismo, se debe señalar que la citada zona arqueológica no se encuentra inscrita en el Registro de Áreas Naturales Protegidas de la Sunarp, por lo que no se extendería el asiento de correlación a que se refiere el numeral 6.5.4 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN; no obstante, deberá dejarse constancia de su condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, conforme lo establece el artículo III del Título Preliminar de la Ley 28296 y está protegido por el Estado, conforme lo establece el artículo V¹² del mismo cuerpo legal.

Ahora bien, lo observado por la registradora, en el sentido que se modifique la documentación técnica, a fin de que se excluya el área que afecta la zona arqueológica denominada “Cerro El Ushno”, lo que implicaría, además que las actas de colindancia y acuerdo también sean modificadas, ya no resulta necesario, en tanto, no constituye obstáculo para la inmatriculación del predio denominado “Llacuabamba II”, la superposición advertida por el área de Catastro en el Informe Técnico N° 012480-2022-Z.R. N° V-SEDE- TRUJILLO/UREG/CAT del 30/11/2022.

Por consiguiente, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por la registradora, con la precisión establecida en el presente numeral.

15. En el extremo 2 de la observación formulada, la registradora señala que, de la copia del acta de asamblea general extraordinaria de suma urgencia del 22/09/2022, certificada el 5/10/2022 por el notario Apolonio Roberto De Bracamonte Morales, consta la ratificación del acta de colindancia del 18/10/2021 firmada por la Comunidad Campesina de Llacuabamba y la Comunidad Campesina La Soledad, más no se ha presentado esta última acta.

¹² **Artículo V.- Protección**

Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, independientemente de su condición privada o pública, están protegidos por el Estado y sujetos al régimen específico regulado en la presente Ley.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

Verificada la copia del acta de asamblea general extraordinaria de suma urgencia del 22/09/2022, certificada el 5/10/2022 por el notario Apolonio Roberto De Bracamonte Morales, en ella se aprecia que se ha insertado, como imagen, el acta de colindancia del 18/10/2021.

Asimismo, de la documentación presentada, se advierte que sí obra el acta de colindancia del 18/10/2021, la cual ha sido suscrita por la Comunidad Campesina de Llacuabamba, la Comunidad Campesina La Soledad, el verificador catastral ing. Wilfredo Serrano Quiroz y el Gerente Regional de Administración y Adjudicación de Terrenos del Gobierno Regional La Libertad arq. José Antonio Zarate y Leyva.

Por tanto, corresponde **revocar el extremo 2 de de la observación** formulada por la registradora.

16. En el numeral 3 de la observación, la registradora advierte que en el asiento A00011 de la partida N° 03002631, correspondiente a la Comunidad Campesina La Soledad, no consta inscrito el otorgamiento de facultades para suscripción de actas de colindancia con la Comunidad Campesina Llacuambamba con precisión de las características físicas de las colindancias, hitos, etc (es decir no se ha aprobado la suscripción de la acta de colindancia con las características físicas descritas en la acta del 18/10/2021).

Como señaláramos anteriormente, el deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas a cargo de la Dirección Regional Agraria es un procedimiento administrativo regulado por la Ley N° 24657; por lo que la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva, constituye un acto administrativo, que goza de la presunción de validez recogida por el artículo 9 del TUO de la Ley N° 27444.

Ahora bien, conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno, se debe evaluar básicamente el carácter inscribible del acto, la adecuación del alto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

En ese sentido, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva éste ha sido regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

17. Por tanto, tal como ha señalado este Tribunal en la Resolución N° 336-2009-SUNARP-TR-T del 25/9/2009, la verificación de la representación de quienes suscribieron las actas en nombre de las comunidades campesinas colindantes, corresponde hacerlo a la Dirección Regional

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

Agraria dentro del procedimiento administrativo de deslinde y titulación contemplado por la Ley N° 24657. Por consiguiente, el Registro no debe calificar este aspecto, al ser competencia de dicha entidad administrativa.

Conforme lo expuesto, la representación de las comunidades campesinas colindantes invocada por el administrado al interior del procedimiento administrativo que culminó con la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva, documentos que sustentan la inscripción del deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas, no debe ser materia de calificación registral al tratarse de un aspecto de índole procedimental vinculado a la decisión adoptada por el funcionario competente.

Por tanto, si la representación de las comunidades campesinas colindantes no constituye un aspecto calificable, entonces la precisión de las características físicas del predio colindante en las facultades de los representantes de la comunidad campesina, que requiere la registradora, tampoco sería un aspecto que deba ser calificado por las instancias registrales.

En tal sentido, corresponde **revocar el extremo 3 de la observación** formulada por la registradora.

18. Asimismo, la registradora señala que sobre la partida N° 03002631 del Registro de Personas Jurídicas de Huamachuco, está pendiente de inscripción el título N° 2022-3515897 del 23/11/2022 (ingresado en el Libro Diario de la Oficina Registral de Huamachuco cuyo estado actual es observado), con el que se pretende inscribir la ratificación de acta de colindancia del 18/10/2021 firmada con la Comunidad de Llacuabamba y la Comunidad Campesina La Soledad.

Sin embargo, verificado el aplicativo denominado “Consulta Registral” del Sistema de Información Registral (SIR) de la Sunarp, se aprecia que a la fecha, el asiento de presentación del título N° 2022-3515897 del 23/11/2022 se encuentra tachado¹³ en virtud del desistimiento formulado por su presentante.

19. Finalmente, en cuanto a la acusación formulada por el recurrente en contra de la registradora a cargo de la calificación registral del presente título, debe señalarse que de acuerdo al artículo 20¹⁴ del Reglamento de

¹³ La esquila de anotación de tacha se formuló el 16/12/2022.

¹⁴ Artículo 20.- Funciones del Tribunal Registral Son funciones del Tribunal Registral las siguientes:

a) Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción, así como contra las denegatorias y solicitudes de aclaración de publicidad registral formuladas por los/las Registradores y Abogados Certificadores, según corresponda.

b) Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los/las Registradores y Certificadores Registrales, dando cuenta de las irregularidades detectadas a la Superintendencia Nacional para los fines pertinentes.

c) Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para tal efecto se convoquen.

RESOLUCIÓN No. - 673- 2023 – SUNARP-TR

Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, este Tribunal no es competente para establecer responsabilidad en cuanto al accionar de los Registradores Públicos.

Por ello, no procede que el Tribunal Registral se pronuncie sobre la inconducta funcional de los registradores públicos, pues ello implicaría una usurpación de funciones.

20. Finalmente es de señalar que el informe oral solicitado el 9 de febrero de 2023, es extemporáneo toda vez que conforme al artículo 155 del Reglamento General de los Registros Públicos, el plazo para solicitar informe oral es de 3 días del ingresado el título a la secretaria del Tribunal Registral que en este caso fue el 9 de enero de 2023.

Con la intervención de la vocal Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada según Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 009-2023-SUNARP/PT del 16/01/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR todos los extremos de las esquila de observaciones formuladas por la registradora del Registro de Predios de Huamachuco, y disponer su inscripción previo pago de los derechos registrales, en caso corresponda, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral

-
- d) Emitir opinión sobre los asuntos que la Superintendencia Nacional someta a su consideración.
 - e) Sistematizar y difundir las resoluciones y precedentes de observancia obligatoria que emitan.
 - f) Las demás funciones que le asigne la Superintendencia Nacional en el marco de sus competencias, o aquellas que le sean dadas por normativa expresa.