



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN N.º 2295-2023-SUNARP-TR**

Lima, 26 de mayo de 2023

**APELANTE** : **MIGUEL REYNALDO MUNAYLLA MENDOZA**  
**TÍTULO** : N.º 3600576 del 30/11/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N.º 003467 del 03/04/2023.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Ayacucho.  
**ACTO (s)** : Jurisdicción.

**SUMILLA** :

**INSCRIPCIÓN DE CAMBIO DE JURISDICCIÓN**

Al encontrarse registrada la jurisdicción de un predio, la inscripción del cambio de jurisdicción o su rectificación, procede de acuerdo al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en mérito de resolución judicial que resolvió el conflicto de competencia entre las municipalidades conjuntamente con cualquiera de los documentos señalados en los literales a), b) y c) del artículo 90 del citado Reglamento.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el presente título se solicita el cambio de jurisdicción del predio registrado en la partida N.º 11163650 del Registro de Predios de Ayacucho en virtud del Certificado N.º 2486-2022 del 30/06/2022, suscrito por Abraham Jesús Cabezas Yaranga en calidad de Sub Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad distrital de Jesús Nazareno.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Certificado de jurisdicción N.º 001-2021-SGPHU-GDUC-MDCC del 11/1/2021 expedido por Jim David Cornejo Cáceres, Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- Escrito del 22/11/2022.
- Informe N.º 591-2022-MDJN-SGDUR-DPUC/NMZ del 05/10/2022.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Ayacucho, Lisbeth Roxana Nieto Cisneros, denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

[...]

**2.1** Conforme al Certificado de Jurisdicción del 30.06.2022, la realidad física del predio inscrito en la partida N.º 11163650 está comprendido en

## RESOLUCIÓN N.º 2295-2023-SUNARP-TR

el distrito de Jesús Nazareno, al haber asumido competencia sobre el ámbito territorial, y esta partida se independiza de la partida matriz N.º 11034134.

Ahora, revisado la partida matriz N.º 11034134 (antecedente registral del predio submateria). se verifica que, en el asiento B00008 corre registrado el cambio de jurisdicción del territorio comunal de la Comunidad Campesina de Mariscal Andrés Avelino Cáceres, por lo que, registralmente el predio submateria se encuentra sujeto a la jurisdicción del distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray.

Entonces, encontrándose en el presente caso ya inscrita una jurisdicción a favor de la Municipalidad Distrital de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, nos encontramos frente al supuesto de rectificación de jurisdicción por encontrarse registrada una jurisdicción.

Por lo cual, en cumplimiento al artículo 90 del RIRP, el cambio de jurisdicción o su rectificación a un distrito distinto que no sea uno nuevo, procedería conforme al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en mérito de copia certificada de resolución judicial que resolvió el conflicto de competencia entre las municipalidades, conjuntamente con cualquiera de los documentos señalados en los literales a), b) y c) del citado artículo 90 del referido reglamento

Por lo expuesto, sírvase adjuntar copia certificada por el auxiliar jurisdiccional respectivo de la resolución judicial.

Sin ser materia de observación, se precisa lo siguiente:

**2.2** Respecto a la solicitud de fecha 22.11.2022 presentado, se informa que, por mandato del inciso e) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto, 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.**

[...]

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Se debe realizar el cambio de jurisdicción en mérito a la certificación de jurisdicción del 30/06/2022 suscrita por el sub gerente de la Municipalidad distrito de Jesús Nazareno quien certifica que el predio inscrito en la partida N.º 11163650 se encuentra dentro de la jurisdicción del distrito de Jesús de Nazareno.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida electrónica N.º 11163650 del Registro de Predios de Ayacucho

En la citada partida consta inscrito el predio rural denominado área 112, ubicado en la Comunidad Campesina de Mariscal Andrés Avelino Cáceres, del distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, provincia y departamento de Ayacucho.

## RESOLUCIÓN N.º 2295-2023-SUNARP-TR

En el asiento C) consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Miguel Reynaldo Munaylla Mendoza y Rufina Gonzales De Munaylla.

### MATRIZ

#### Ficha N.º 001737 y 020903 que continúa en la Partida electrónica N° 11034134 del Registro de Predios de Ayacucho

En la citada partida consta inscrito el predio rural ubicado en la zona territorio comunal.

En el asiento B00008 consta inscrita la jurisdicción del predio dentro del distrito de San Andrés Avelino Cáceres Dorregaray.

En el asiento B00024 consta inscrita, entre otras, la independización del área 112 inscrita en la partida N.º 11163650.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Aldo Raúl Samillán Rivera

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

- ¿Cuál es el título que da mérito a la inscripción del cambio de jurisdicción cuando en la partida registral ya obra una jurisdicción inscrita?

### VI. ANÁLISIS

1. El certificado de jurisdicción es un acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal certifica la jurisdicción o circunscripción distrital a la que corresponde un predio. La autoridad municipal al expedir el certificado asume competencia sobre un determinado territorio.

Sobre la calificación de actos administrativos, mediante el XCIII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión extraordinaria presencial realizada los días 2 y 3 de agosto de 2012, esta instancia ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>1</sup>:

#### **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<sup>2</sup>.

En tal sentido, estando a la naturaleza y finalidad del certificado de jurisdicción, corresponde calificar la competencia del funcionario que

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16/8/2012

<sup>2</sup> Criterio adoptado en las Resoluciones N.º 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.

## RESOLUCIÓN N.º 2295-2023-SUNARP-TR

expidió el certificado materia de rogatoria, la formalidad, el carácter inscribible del acto y la adecuación con los antecedentes registrales.

2. Sobre la materia, el artículo 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP] regula la inscripción de la jurisdicción distrital de un predio, señalando lo siguiente:

### **Artículo 90.- Inscripción de jurisdicción**

La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

- a) Resolución municipal;
- b) Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente;
- c) Otros, según disposiciones especiales vigentes. **Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a los previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en Ley posterior que haya creado un nuevo distrito.**

Asimismo, **es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la Municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial** correspondiente. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos, impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por Municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de Municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia. [Énfasis agregado]

La norma citada regula los siguientes supuestos:

- i) Inscripción de jurisdicción distrital de un predio cuando no aparece registrada ésta en el Registro de Predios.
- ii) **Rectificación de jurisdicción, cuando apareciendo registrada una jurisdicción, se pretende su cambio, para cuyo efecto deberá presentarse la resolución judicial que resuelve el conflicto de competencia.**
- iii) **Cambio de jurisdicción, en los supuestos de creación de nuevo distrito, bastando para ello la presentación del respectivo certificado de jurisdicción expedido por la Municipalidad que por ley asume la nueva competencia.**

Es necesario precisar que, si bien la norma referencia como títulos inscribibles a los certificados de jurisdicción, resolución municipal o la resolución judicial que pone fin a un conflicto de competencia, ello no significa que no existan otros documentos con los que pueda determinarse la jurisdicción distrital que corresponde a un predio determinado.

3. Respecto a lo mencionado en el párrafo anterior tenemos la Ley N.º 27795 – Ley de Demarcación y Organización Territorial, cuyos objetivos son la demarcación territorial y definir las circunscripciones territoriales a nivel distrital, provincial y departamental, que garanticen el ejercicio del gobierno y la administración, y faciliten la conformación de las regiones.

El artículo 10 de la ley citada, regula el inicio y trámite del procedimiento para la demarcación territorial, estableciendo que los petitorios que promueva la población organizada, así como las iniciativas de oficio,

## RESOLUCIÓN N.º 2295-2023-SUNARP-TR

deberán cumplir los requisitos y documentos técnicos necesarios, conforme lo establece la ley y su Reglamento. El procedimiento se inicia en el respectivo Gobierno Regional, continúa en la Presidencia del Consejo de Ministros y concluye en el Congreso de la República con la Ley que aprueba la propuesta correspondiente. Los expedientes que no reúnen los requisitos, ni las evaluaciones técnicas para su trámite regular, se declaran improcedentes.

Asimismo, el artículo 25 del Reglamento de la Ley N.º 27795 aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2003-PCM, regula las acciones de regularización, delimitación y redelimitación cuando existen diferencias sobre límites territoriales en un determinado sector, habiéndose previsto que el Órgano Técnico de Demarcación Territorial (DNTDT-PCM) convocará a los gobiernos locales involucrados a fin de lograr un acuerdo. Igualmente, la Ley N.º 29533 – Ley que Implementó Mecanismos para la Delimitación Territorial, estableció como mecanismo para la delimitación territorial el arbitraje territorial, los acuerdos de límites entre los gobiernos regionales y entre los gobiernos locales.

4. De acuerdo a lo descrito en los párrafos precedentes, se determina que, se han establecido mecanismos para resolver conflictos territoriales, cuyo resultado luego es formalizado por ley que emite el Congreso de la República a propuesta del Ejecutivo a través de su órgano técnico, delimitando la circunscripción de determinado distrito o provincia y con acuerdo de los alcaldes involucrados; en ese sentido, no es el Poder Judicial quien resuelve el conflicto de competencias.

Debe tenerse en cuenta que de acuerdo a la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N.º 27795 las municipalidades involucradas adecuarán su información catastral, planes urbanos, mapas de zonificación, registros de contribuyentes, licencias de funcionamiento y demás información cartográfica de acuerdo a la nueva delimitación, establecida en la Ley de demarcación correspondiente.

Asimismo, la Sunarp dispondrá que los Registros de Propiedad Inmueble procedan de oficio a variar la jurisdicción de las respectivas jurisdicciones en los registros correspondientes.

5. Mediante el presente título se solicita el cambio de jurisdicción del predio registrado en la partida N.º 11163650 del Registro de Predios de Ayacucho en virtud del Certificado N.º 2486-2022 del 30/06/2022, suscrito por Abraham Jesús Cabezas Yaranga en calidad de Sub Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad distrital de Jesús Nazareno.

La registradora observa el título señalando que se deberá presentar copia certificada de la resolución judicial que resolvió el conflicto de competencia entre las municipalidades de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray y Jesús Nazareno, respecto a la jurisdicción.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado; por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia del acto rogado.

6. Revisada la partida N.º 11163650 del Registro de Predios de Ayacucho, se advierte que ha sido independizado de la partida matriz N.º 11034134

## RESOLUCIÓN N.º 2295-2023-SUNARP-TR

del Registro de Predios de Ayacucho; y, revisada dicha partida, se constata que en el asiento B00008 consta inscrita la jurisdicción a favor de la Municipalidad Distrital de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, en mérito al certificado N.º 111-2015 del **17/08/2015** expedido por la Municipalidad de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray.

Revisado el título archivado N.º 2015-8338 del 27/05/2015 que contiene el mencionado certificado, de este acto administrativo se puede extraer que la Municipalidad de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray asume competencia sobre el predio inscrito en la partida matriz N.º 11034134, en mérito a la Ley N.º 30013 - Ley de demarcación y organización territorial de la provincia de Huamanga, en el departamento de Ayacucho, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el **28/04/2013**, la cual tuvo como objeto **delimitar y redelimitar** la provincia de Huamanga y los distritos de Acocro, Acos Vinchos, Ayacucho, Carmen Alto, Chiara, **Jesús Nazareno**, Ocros, Pacaycasa, Quinua, San José de Ticllas, San Juan Bautista, Santiago de Pischa, Socos, Tambillo y Vinchos, en el departamento de Ayacucho y **crea el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray**, cuya capital es el núcleo urbano Jardín, en la provincia de Huamanga, del departamento de Ayacucho

7. No obstante, en el presente caso, en el certificado N.º 2486-2022 del **30/06/2022** se señala que el predio inscrito en la partida N.º 11163650 se encuentra dentro del ámbito de la jurisdicción del distrito de Jesús Nazareno, asumiendo competencia en virtud de la Ley N.º 27281.

Ahora bien, en la Ley N.º 27281 se crea el distrito de Jesús Nazareno, con su capital el centro poblado urbano Las Nazarenas, el mismo que se eleva a la categoría de Pueblo, en la provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho; Ley que fue publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el **07/06/2000**, norma que contiene los límites del distrito creado.

Como es de verse, si bien sobre la base de la Ley N.º 27281 la Municipalidad Distrital de Jesús Nazareno señala que el predio inscrito en la partida electrónica N.º 11163650 corresponde a su jurisdicción, no se debe perder de vista que de forma posterior a su promulgación, se emitió la Ley N.º 30013 que redelimita la provincia de Huamanga, afectado tal y conforme se desprende de la propia Ley al Distrito de Jesús Nazareno, que a su vez crea el Distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray.

De lo arriba descrito, se advierte que en apariencia nos encontremos ante un conflicto de competencias [territoriales] entre ambas municipalidades, pues basan su jurisdicción en su Ley de creación, por lo que deberá presentarse la documentos establecida en el último párrafo del artículo 90 del RIRP, en lo referente a la rectificación de jurisdicción, pues al estar registrada una jurisdicción de la cual se pretende su cambio debe presentarse la resolución judicial que resuelve el conflicto de competencia.

Por tanto, corresponde **confirmar la observación** venida en grado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**RESOLUCIÓN N.º 2295-2023-SUNARP-TR**

**CONFIRMAR** la observación formulada al título apelado conforme a los fundamentos desarrollados en 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 SAMILLÁN RIVERA**

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral