



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 17 de marzo de 2023

APELANTE : **ALIPIO APAZA APAZA**
TÍTULO : **3176269-2022 DEL 22.10.22**
RECURSO : **099-2023 H.T.D N.º 2180 DEL 27.1.2023**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º XIII – SEDE TACNA**
REGISTRO : **PREDIOS DE JULIACA**
ACTO : **DONACIÓN E INDEPENDIZACIÓN**

SUMILLA :

Alcances de calificación registral de las facultades de disposición de los representantes de una comunidad campesina

Resulta necesaria la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas del acta de asamblea donde conste la voluntad de la comunidad para la disposición de un determinado predio aprobado según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley N.º 26505, además de que se deberá consignar las facultades de los representantes a fin de tutelar los derechos de la comunidad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación e independización de un predio rural denominado Chilla Cunca Ticacha, ubicado en el distrito de Potoni, provincia de Azángaro, departamento de Puno con un área de 175.8000 ha que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N.º 05050063 del Registro de Predios de Juliaca.

Para tal efecto se han adjuntado, entre otros, los siguientes documentos:

- Copia fedateada del 10.7.2017 por el Sr. Jesús Edmundo Achata Paredes, Fedatario del Poder Judicial, de la Sentencia penal sobre el delito de usurpación y otros en agravio de Alipio Apaza Apaza del 17.9.1998.
- Copia fedateada del 10.7.2017 por el Sr. Jesús Edmundo Achata Paredes, Fedatario del Poder Judicial, de la Resolución N.º 07-99 del 19.5.1999 que confirma la sentencia antes mencionada.
- Constancia de Posesión del 24.2.2022 expedida por el Juez de Paz de única nominación del distrito de Potoni, provincia de Azángaro, departamento de Puno, E. Irenio Muñiz Apaza.

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

- Copia certificada del 15.08.2001 del “Acta de desición (SIC)” de la Comunidad Campesina de Ccanccolly del 27.05.2001 expedida por notaria de Puno, Marina Centeno Zavala.
- Parte notarial de la escritura pública de donación de la Comunidad Campesina de Ccanccolly a favor de Alipio Apaza Apaza y de Clara Gonzales de Apaza del 31.05.2001 otorgada por la notaria de Lima, Eva Mariana Centeno Zavala.
- Memoria descriptiva del predio denominado Chilla Cunca Ticacha de agosto de 2021 suscrito por el Ing. Jorge Ricardo Rubio Araujo.
- Carta N.º 1959-2021-GRPUNO/DRAP/DTCCR/D del 8.11.2021 suscrito por el Director Regional Agraria Puno de la Dirección de Titulación y Catastro Rural, Ing. Civil Rubén G. Apaza Cruz.
- Certificado Negativo de Zona Catastrada N.º 01547-2021-D.T.C.R./DRA/GORE del 8.11.2021 expedido por la Dirección de Titulación y Catastro Rural, Ing. Civil Rubén G. Apaza Cruz.
- Escrito de reconsideración del 20.4.2022.
- Certificación notarial del 10.06.2022 por notario de Juliaca, Jesús Suni Huanca de la reproducción fotostática de la copia certificada del “Acta de desición (SIC)” de la Comunidad Campesina de Ccanccolly del 27.05.2001 expedida por la notaria de Puno, Eva Marina Centeno Zavala.
- Certificación notarial del 01.06.2022 por notario de Juliaca, Jesús Suni Huanca de la reproducción fotostática de la copia certificada del “Acta de desición” de la Comunidad Campesina de Ccanccolly del 17.03.2001 expedida por la notaria de Puno, Eva Marina Centeno Zavala.
- Certificación notarial del 01.06.2022 por notario de Juliaca, Jesús Suni Huanca de la reproducción fotostática de la copia certificada del “Acta de desición” de la Comunidad Campesina de Ccanccolly del 28.10.2000 expedida por la notaria de Puno, Eva Marina Centeno Zavala.
- Plano topográfico y perimétrico (lámina P-01) de agosto de 2021 del predio denominado “Chilla Cunca Ticacha”.

En el presente título se ha generado el Informe Técnico N.º 017502-2022-Z.R.N.º XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT del 3.11.22.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Juliaca, Ana Rosa Riveros Canaza, denegó la inscripción del título formulando la observación en los términos que se reproducen a continuación (**se reenumera para mejor resolver**):

“(…)

I.- ROGATORIA:

Donación e independización de predio rural denominado Chilla Cunca Ticacha, ubicado en el distrito de Potoni, provincia de Azángaro, departamento de Puno, con un área de 175.8000 ha, inscrito en la Partida N° 05050063

II.- ANÁLISIS:

Vista la documentación presentada por el interesado, se observa lo siguiente:

1. De conformidad al Art. 1 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, "Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

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". Al respecto se aprecia el INFORME TÉCNICO N°017502-2022-Z.R.XII/SEDE TACNA/UREG/CAT que indica lo siguiente:

1.1.- Se hace notar que el rango de vértices indicados en el parte Notarial discrepa de lo indicado en el plano y memoria descriptiva, sin embargo, según la solicitud de reconsideración, las medidas perimétricas por los lados, NORTE, SUR, ESTE y OESTE concuerdan con los cálculos realizados y lo indicado en los planos. memoria descriptiva y escritura pública (Para conocimiento (SIC))

2. De otro lado de conformidad con el artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a las instancias registrales: "g Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;"

En tal contexto, se efectuó la revisión de la partida N° 05011662 del Registro de Personas Jurídicas de Juliaca. advirtiéndose que no constan facultades expresas a favor de los otorgantes de la escritura pública N° 1765 del 31/05/2001 para la donación del predio de la Comunidad Campesina; sólo consta la inscripción de actos de renovación de juntas directivas, debiendo tener en cuenta que para los actos de disposición las facultades deben ser expresas y constar de forma indubitable en la partida respectiva.

Asimismo, de la documentación presentada, se advierte copias certificadas (solo certificación de reproducción) del acta del 28/10/2000 y acta del 27/05/2001, las cuales no obran inscritas en el Registro de Personas Jurídicas, por lo cual no serán tomadas en cuentas para la calificación del acto rogado.

Téngase en cuenta que el Tribunal Registral ha confirmado mediante Resolución 358-2011- SUNARP-TR-L de 11/03/2011 lo siguiente:

INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS DE COMUNIDADES CAMPESINAS. Constituye acto previo a la inscripción de la transferencia, gravamen o arrendamiento de tierras comunales en el Registro de Predios, la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas del otorgamiento de poderes para realizar tales actos.

De la misma forma, véase la Resolución N° 2140-2021-SUNARP-TR del 18/10/2021, cuya sumilla es:

"Facultad de representación en actos de disposición
Para la inscripción de los actos de disposición celebrados por los representantes de una persona jurídica, se requiere acreditar que estos cuentan con facultades suficientes y vigentes a la fecha de otorgamiento de los referidos actos."

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

3. *De acuerdo a la Resolución N° 650-2020-SUNARP-TR-L de 25/02/2020: "Dentro de los alcances de la calificación del Registrador se encuentra la verificación de la autenticidad del documento, debiendo entenderse por ésta, la verificación las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos, así como la verificación de la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o certificado la firma o documento y que el documento autentico (SIC) no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado."

En virtud de ello, se pone de su conocimiento que este despacho Registral está solicitando la confirmación de la autenticidad del Certificado Negativo de Catastro N° 01547-2021-D.T.C.R./DRA/GORE, de fecha 08/11/2021, en este sentido se encuentra pendiente la recepción de la respuesta a lo antes referido.

4. ** Se deja constancia que, la donación fue aprobada únicamente a favor del Alipio Apaza; sin embargo, de la Escritura Pública N° 1765, el acto se celebró a favor de la sociedad conyugal, lo cual contraviene al acuerdo de la comunidad, cabe señalar que, los bienes adquiridos a título (SIC) gratuito durante la vigencia de la sociedad conyugal se consideran bienes propios del cónyuge, véase el art. 302° del C.C.

5. ***Asimismo, no consta el otorgamiento de poderes respectivo para que, los representantes de la comunidad, puedan celebrar la donación citada.

III.- DECISIÓN:

Se observa conforme a los arts 32°, 40° y 167° del TUO del reglamento General de los Registros Públicos y el art.2011° del C.C (...).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Alipio Apaza Apaza interpuso el recurso de apelación contra la citada observación, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- Con respecto al acápite 1 de la observación señala que ya fue subsanado según lo que obra en el expediente.
- Con relación al acápite 2 refiere que la escritura pública de donación ha sido celebrada en mayo del 2001 fecha en la cual no se exigía la inscripción previa del otorgamiento de poderes en el Registro de Personas Jurídicas.
- Denuncia la vulneración al principio del debido proceso debido a que se exigen requisitos que no estaban normados.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N.º 05050063 del Registro de Predios de Juliaca.

Corresponde al territorio comunal denominado "La Cabaña", Potoni con un área de 1,020.00 hectáreas. En el asiento c-1) de la Ficha N.º 4931-B que continúa en esta partida consta el dominio inscrito a favor de la Comunidad Campesina Ccancolly.

Partida N.º 05011662 del Registro de Comunidades Campesinas y Nativas de Juliaca.

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

Corresponde a la Comunidad Campesina de Ccanccolly cuyo estatuto consta inscrito en la Ficha N.º 226 que continúa en esta partida. En el asiento A00008 consta la inscripción del acta del 29.10.2011 a través del cual se aprobó y autorizó la parcelación del territorio comunal y el nombramiento de la siguiente comisión de transferencia de tierras para lo cual podrán realizar las escrituras y minutas de transferencia:

- Presidente: Jacinto Mario Chura Calcina.
- Secretario: Lorenzo Serna Chura.
- Tesorero: Leonardo Serna Chura.

En el asiento A00013 consta la inscripción de la renovación de la directiva comunal para el periodo comprendido entre el 01.01.2021 al 31.12.2022 presidido por Vicente Hermogenes Sucapuca Challapa.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

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

De acuerdo con el escrito de apelación, se desprende que el recurrente únicamente ha cuestionado los numerales 1, 2 y 5 de la esquila de observación. Por lo tanto, este Colegiado solo analizará la decisión de la primera instancia que fue contradicha por el administrado, pues la omisión de exposición de argumentos del apelante en relación con los numerales 3 y 4 de la referida esquila nos conlleva a deducir razonablemente que no existe disconformidad con este aspecto.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Es exigible o no la inscripción de facultades de disposición de los representantes de una comunidad campesina para transferir sus terrenos?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título subido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación e independización de un predio rural denominado Chilla Cunca Ticacha, ubicado en el distrito de Potoni, provincia de Azángaro, departamento de Puno con un área de 175.8000 ha que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N.º 05050063 del Registro de Predios de Juliaca. La registradora pública (e) denegó la inscripción debido a diversos motivos, tales como: la ausencia del otorgamiento de facultades inscritas en la partida electrónica de la comunidad campesina transferente. Sobre el particular, el recurrente señala que debido a la fecha del instrumento público de donación no le es exigible la inscripción previa del otorgamiento de facultades en el registro de jurídicas de la comunidad campesina.

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

En ese sentido, esta Sala considera que corresponde determinar si es exigible o no la inscripción de facultades de disposición de los representantes de una comunidad campesina para transferir sus terrenos.

2. Al respecto, en la calificación de títulos otorgados por comunidades campesinas, se debe tener presente la Ley N.º 24656, Ley General de Comunidades Campesinas (en adelante, la Ley) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 008-91-TR, así como las disposiciones previstas en la Directiva N.º 010-2013-SUNARP/SN (Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas), según corresponda. 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. En cuanto 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.º 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.

A efectos de determinar el quórum legalmente establecido se deberá acreditar ante el Registro de Personas Jurídicas, mediante una declaración jurada suscrita por el presidente de la directiva comunal con firma certificada ante notario, fedatario de la zona registral o juez de Paz, en el que se indique si se trata de una comunidad campesina de la costa o de la sierra y selva.

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”. (El énfasis es nuestro).

De lo cual se desprende que, para acreditar la representación de la comunidad campesina en la transferencia de predios comunales, la norma exige 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. Con relación a dicha precisión esta instancia registral concluyó que la exigencia impuesta por el numeral 6.8 de la Directiva debe entenderse referida al área y la ubicación de los predios¹.

¹ Acuerdo plenario adoptado en el CXXXI Pleno Registral celebrado el 6.8.2015:

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

3. Ahora bien, en cuanto a la aplicación de la mencionada Directiva, en el CLXXVIII Pleno del Tribunal Registral² se adoptó el siguiente acuerdo vinculante para los integrantes de esta Sala:

ACTOS DE DISPOSICIÓN O GRAVAMEN REALIZADOS ANTES DE LA VIGENCIA DE LA DIRECTIVA N° 10-2013-SUNARP-SN

En mérito del artículo 103 de la Constitución, la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN no se aplica a los actos de disposición o gravamen efectuados antes de su vigencia.

Este acuerdo se sustenta en que toda norma entra en vigor al día siguiente de su publicación, salvo que ella postergue su vigencia. Así, no es justo aplicar una ley nueva a actos que no fueron realizados en el momento en que dicha ley no había sido dictada; y, por tanto, no era conocida ni tenía aplicación. Cada hecho debe quedar sometido y ser regulado por la ley vigente en el momento en que dicho hecho se produce o acontece. Cualquier otro supuesto, mediante el cual la norma rija hechos, situaciones o relaciones que tuvieron lugar antes del momento en que entra en vigencia o que ocurran luego de que ha sido derogada o modificada significa aplicar retroactiva o ultractivamente la norma³. En ese sentido, ya que la mencionada directiva entró en vigencia el 18.2.2014⁴; entonces, no resulta aplicable a los instrumentos otorgados con anterioridad a este día⁵.

4. En nuestro caso, es menester señalar que la referida Directiva no es aplicable puesto que el instrumento público de transferencia (31.5.2001) que forma parte del presente título es anterior a su entrada en vigencia (18.2.2014), lo que no implica que las instancias registrales no deben realizar la calificación registral en el sentido de verificar la representación invocada por los otorgantes según los términos descrito en el inciso g)⁶ del artículo 32 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Precisamente, vista la escritura pública de donación adjunta es de advertir que en representación de la Comunidad Campesina de Ccancolly (donante) comparecen los señores Jacinto Mario Chura Calsina, Isabel Jarata Mayta y Reynaldo Apaza Calcina como Presidente, Tesorera y Fiscal de la Comunidad y por los señores Lucas Condori Carcausto, Octavio Condori Carcausto y

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”.

² Realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 3/10/2017.

³ Ver Resolución N.º 231-2015-SUNARP-TR-T del 29.5.2015.

⁴ De acuerdo al artículo 5 de la Resolución N.º 343-2013-SUNARP/SN del 17.12.2013, la directiva entraría en vigencia a los cuarenta (40) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano" (18.12.2013); esto es, a partir del 18.2.2014.

⁵ Ver Resolución N.º 986-2018-SUNARP-TR-L del 27.4.2018.

⁶ “(...)

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros; (...).”

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

por Víctor Simón Mamani Serna facultados por el acta de asamblea general extraordinaria del 27.05.2001 y por Alipio Apaza Apaza y esposa (donatarios). Vista la partida electrónica N.º 05011662 del Registro de Comunidades Campesinas y Nativas de Juliaca no se visualiza que las personas antes indicadas cuenten con facultades suficientes para celebrar actos de disposición en representación de su comunidad⁷.

5. En el literal a) del artículo 1 de la Ley, se establece que el Estado “(...) garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...)”; el artículo 7 en lo referente al territorio comunal señala que: “(...) las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado. (...). Por otro lado, el artículo 8 dispone que “(...) las Comunidades Campesinas pueden ceder el uso de sus tierras a favor de sus unidades de producción empresarial, manteniendo la integridad territorial comunal”.

Sobre lo indicado, nuestro Tribunal Constitucional⁸ no ha sido ajeno al tema, pues estableció que la concepción de propiedad comunal involucra tutela de las tierras y el territorio comunal, precisando que la diferencia entre lo que se denomina tierra y territorio radica en que el primero se encuentra dentro de una dimensión civil o patrimonial, mientras que el segundo tiene una vocación política de autogobierno y autonomía, que se ajusta a la realidad de las comunidades campesinas, siendo ambos caracteres sincrónicos que revelan el derecho de propiedad sobre territorio comunal, no pudiendo catalogar como comunal, sino están presente ambos elementos.

6. Como vemos, este régimen normativo involucra una titularidad colectiva respecto del llamado derecho de propiedad de tierras y territorios comunales, razón por la cual no se evalúa desde el enfoque clásico del derecho civil; por ello, esta forma especial de propiedad se fundamenta en la estrecha relación del uso del territorio con el goce y ejercicio de diversos derechos fundamentales, sociales y políticos, pero siempre manteniendo ese carácter de integral, rasgo que lo diferencia de la propiedad civil propiamente dicha y que le otorga ciertas prerrogativas proteccionistas, que la Constitución y las normas conexas establecen.

⁷ De la verificación de la partida electrónica N.º 05011662 del Registro de Personas Jurídicas sólo se advierte que en el A00008 se publicita la inscripción del acta del 29.10.2011 que aprobó y autorizó la parcelación del territorio comunal y el nombramiento de la siguiente comisión de transferencia de tierras conformada por: Presidente: Jacinto Mario Chura Calcina; Secretario: Lorenzo Serna Chura y Tesorero: Leonardo Serna Chura, estando facultados para realizar las escrituras y minutas de transferencia a favor de sus comuneros conforme a mayor detalle consta en su título archivado respectivo.

⁸ STC Exp. 02765-2014-PATC.

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

Si bien es cierto el artículo 89 de la Constitución precisa que las Comunidades Campesinas y Nativas son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y **libre disposición de sus tierras dentro del marco que la ley establece**. El objetivo de este dispositivo es el respeto a la autonomía -de la comunidad- para definir sus propios destinos, así como su idea y proyecto de desarrollo; sin embargo, debe establecerse una limitación **-el derecho a la propiedad integral-** explicitándose que nada de lo establecido en la declaración constitucional autoriza o fomenta acción alguna encaminada a quebrantar o menoscabar, total o parcialmente, la integridad territorial⁹ y la unidad política de la comunidad campesina, como bien superior protegido por el Estado.

Sobre esta perspectiva constitucional planteada, este Tribunal debe estar atento al referido contexto al momento de institucionalizar categorías jurídicas y acoger registralmente derechos que tengan relación con la disposición predios comunales, considerando además lo complejo de las normas multiculturales específicas y procurando maximizar garantías que mantengan la integridad del territorio comunal y los derechos conexos a ella.

7. En ese contexto, teniendo en cuenta la autonomía de la que gozan las comunidades campesinas para disponer y usar las tierras sobre las que se han instituido, la Ley N.º 26505¹⁰ ha establecido en su artículo 11 el siguiente texto:

Artículo 11.- Para disponer, gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto sobre las tierras comunales de la Sierra o Selva, se requerirá del Acuerdo de la Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de todos los miembros de la Comunidad.

La transferencia de terrenos es, quizás, el hecho más trascendental adoptado por una comunidad campesina y una de las expresiones máximas de su autonomía, lo que no supone inobservar la normativa especial que reconoce el significativo valor que las comunidades campesinas representan en nuestro medio, pues tal como lo ha señalado la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el caso

⁹ El artículo 89º, reconoce la autonomía organizativa, económica y administrativa a las comunidades nativas, así como la libre disposición de sus tierras, las que no son materia de prescripción, reiterándose de igual forma la obligación del Estado de respetar su identidad cultural. [...] Y si bien resulta ya evidente afirmar que tales derechos y prerrogativas no pueden ser dejados de lado o desnaturalizados por los poderes constituidos, debe tomarse en cuenta que las tensiones y distancia entre la normativa y la realidad son parte de la dinámica social y del fenómeno jurídico. Es, pues, deber del Estado, en su función implementadora del ordenamiento jurídico, resolver estas tensiones e integrar la normativa en la realidad, a fin de que las consecuencias deseadas por las leyes y reglamentos tengan un impacto efectivo en la vida de los ciudadanos. La labor de los jueces del Poder Judicial, en general, y en particular el Tribunal Constitucional, en su calidad de supremo intérprete de la Constitución, adquiere una dimensión relevante en la tarea de cubrir los vacíos existentes entre las normas y la realidad. Con mayor énfasis si se contempla la función supervisora que tienen los jueces constitucionales sobre la actividad de la Administración cuando se alegue la vulneración de derechos fundamentales. Y es que es la Administración la que aplica, en un primer momento, el ordenamiento jurídico en su función administrativa. [STC Exp. N.º 01126-2011-HC/TC]

¹⁰ De conformidad con el artículo 2 de la Ley 29261, publicada el 21.9.2008, se restituyó la vigencia del presente artículo, con su texto original.

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

Yakye Axa vs Paraguay: “[L]a estrecha vinculación de los pueblos indígenas sobre sus territorios tradicionales y los recursos naturales ligados a su cultura que ahí se encuentren, así como los elementos incorporales que se desprendan de ellos, **deben ser salvaguardados** por el artículo 2 de la Convención Americana [fundamento 137]”. (El resaltado es nuestro).

8. El panorama expuesto tiene especial relevancia para nuestro caso, pues el Estado tiene el deber de adecuar su derecho interno, procedimientos constitucionales, medidas legislativas o de otro carácter a los estándares de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, para hacer efectivos los derechos y libertades de las comunidades campesinas, como el derecho al reconocimiento de la personería jurídica y el derecho a la autonomía organizativa. En ese sentido, el Registro Público cumple una labor trascendental en tanto brinda publicidad de sus representantes elegidos y demás actos de organización interna a fin de hacerlos oponibles frente a terceros. Esta fundamentación, a su vez, nos aproxima a la cuestión planteada en el numeral V de la presente resolución, esto es: ¿si es exigible o no la inscripción de facultades de disposición de los representantes de una comunidad campesina para transferir sus terrenos?
9. Sobre el particular, la legislación de comunidades campesinas antes citadas no ha previsto disposiciones en tal sentido, por lo que podría considerarse que la inscripción de las facultades de los representantes de una comunidad para transferir su terreno sería inexigible. Al respecto, este Colegiado estima que la inscripción registral previa es el único medio certero para que una comunidad campesina que tiene su derecho de propiedad sobre su terreno inscrito y pretenda su enajenación total o parcial y que también se encuentra registrada como persona jurídica en los Registros Públicos, como acto previo al de disposición o transferencia debe inscribir el acuerdo y las facultades otorgadas a la persona respectiva, ya que de esta manera se tutela que sujetos extraños a la comunidad o arrogándose representación o calidad que no tienen, dispongan de su territorio sobre la base de atribuciones de las que carecen o no han sido debidamente conferidas.

Ello es claro, porque mientras en una asociación civil, por ejemplo, el territorio no es un elemento fundamental para el desarrollo de su fin, no obstante, para una comunidad campesina es el cuerpo mismo al cual se vinculan espiritualmente; por consiguiente, siendo este un derecho fundamental de la comunidad campesina, requiere de una protección no solo de terceros sino de sí misma, una protección que va más de la que cualquier otra persona jurídica necesita.

Entonces, tratándose de una comunidad campesina, sí es necesario acreditar la designación de los representantes por parte de la asamblea general y con las formalidades correspondientes y que dicho acto conste inscrito en el Registro de Personas Jurídicas. Cabe precisar que la presente fundamentación tiene un respaldo legal o supralegal, sin

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

quiera remitirnos a la Directiva N.º 010-2013-SUNARP-SN, aunque conviene señalar que esta norma no hace sino unificar criterios a nivel registral, sin desconocer ni menos exceder lo que ya está establecido en las leyes y convenios internacionales respectivos. Dicho esto, es necesario que el otorgamiento de facultades de disposición otorgadas a favor de las personas que comparecieron en representación de la Comunidad Campesina en el instrumento público de transferencia consten previamente inscritos en la partida del registro de personas jurídicas de la comunidad, así pues no corresponde amparar el argumento del apelante en el sentido de que a la fecha de celebración del instrumento público de donación presentado no le era exigible la inscripción previa del otorgamiento de facultades.

Por estas consideraciones corresponde **confirmar los numerales 2 y 5 de la observación.**

Con similares fundamentos este Colegiado se ha pronunciado en las Resoluciones N.ºs 2896-2022-SUNARP-TR del 22.07.2022 y 2576-2022-SUNARP-TR del 01.07.2022, correspondiendo su aplicación conforme al principio de predictibilidad que rige en todos los procedimientos administrativos (numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS¹¹), y el literal b.2) del artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP]¹².

- 10.** Otro de los aspectos observados por la primera instancia registral es lo relacionado con la discrepancia en el rango de vértices indicados en la escritura pública adjunta con lo indicado en la documentación técnica (plano y memoria descriptiva) advertido por la oficina de catastro en el

¹¹ Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS:

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.- La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.(...).

¹² Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

(...).

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

cuarto acápite del numeral 2.4 del Informe Técnico N.º 017502-2022-Z.R.N.º XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT del 3.11.22:

“(…)

2.4 Contrastación del polígono presentado sobre de la Base grafica Registral

(…)

- Se hace notar que **el rango de vértices indicados en el parte Notarial discrepa de lo indicado en el plano y memoria descriptiva**, sin embargo, según la solicitud de reconsideración, las medidas perimétricas por los lados, NORTE, SUR, ESTE y OESTE concuerdan con los cálculos realizados y lo indicado en los planos, memoria descriptiva y escritura pública.

(…)

III. CONCLUSIONES:

3.1 Desde el punto de vista técnico, el predio materia de evaluación se encuentra formando parte del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05050063 y se adecua a su antecedente.

3.2 El área, las medidas perimétricas y perímetro graficado corresponde con lo consignado en la documentación adjunta. (…). (El resaltado es nuestro).

Nótese que si bien la oficina de catastro ha advertido una discrepancia en cuanto a la indicación de los vértices del inmueble en cuestión, sin embargo, en primer lugar, este defecto no se presenta en la documentación técnica de ahí que esta situación no ha presentado un obstáculo para que dicha oficina realice su evaluación desde el punto de vista técnico la que resultó positiva con lo cual este colegiado considera que dicha discrepancia no puede ser motivo suficiente que impida la inscripción del acto rogado en concordancia con lo establecido en el tercer párrafo del artículo 2011 del Código Civil que recoge el principio de pro inscripción y lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que establece la posibilidad de que el registrador no tome en cuenta aquellos aspectos técnicos no relevantes advertidos por la oficina de catastro¹³ sobre todo

¹³ **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 esuela 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. (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN N.º 1119-2023-SUNARP-TR

porque los demás datos descritos en la escritura pública del inmueble donado permiten identificarlo inequívocamente. Por estos motivos corresponde **dejar sin efecto el numeral 1 de la observación.**

11. Sin perjuicio de lo antes mencionado, si tomamos en cuenta que el título venido en apelación fue presentado al Registro para los fines de su inscripción con fecha 22.10.2022, esto es, durante la vigencia del D.S. N.º 014-2022-MIDAGRI, a través del cual se aprobó el Reglamento de la Ley N.º 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, en aplicación de la teoría de los hechos cumplidos contenida en el artículo 103 de la Constitución Política le resulta aplicable los requisitos previstos en dicho reglamento para la independización de predios rurales toda vez que dicha normativa derogó aquel previsto en el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; por lo tanto, debe presentarse la asignación del código de referencia catastral y el certificado de información catastral correspondiente para proceder con la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada y zona no catastrada. En tal sentido, este colegiado considera que en aplicación de lo dispuesto en el literal c.2)¹⁴ del artículo 33 del RGRP **corresponde señalar que el título adolece de defecto subsanable.**

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. **RESOLUCIÓN:**

CONFIRMAR los numerales 2 y 5 de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora(a) pública del Registro de Predios de Juliaca; **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 1 de la observación; **DEJAR SUBSISTENTES** los numerales 3 y 4 de la observación y **SEÑALAR** que el título adolece de defecto subsanable conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral

¹⁴ **Artículo 33.- Reglas para la calificación registral**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: (...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos: (...)

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita. (...)