



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN No. - 2742 -2023-SUNARP-TR**

Lima, 23 de junio del 2023

**APELANTE** : **ÓSCAR LLANOS TAFUR**  
**Director de Titulación de Tierras y Catastro Rural**  
**Dirección Regional de Agricultura**  
**Gobierno Regional de Cajamarca**

**TÍTULO** : N° 3726211 del 14/12/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 14215 del 4/5/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Cajamarca.  
**ACTO (s)** : Inmatriculación.

**SUMILLA** :

**DESLINDE Y TITULACIÓN DE TIERRAS DE LAS COMUNIDADES CAMPESINAS**

El deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas a cargo de la Dirección Regional Agraria, regulado por la Ley N° 24657, 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.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del territorio de la Comunidad Campesina de Rodeopampa ubicada en el distrito de Llapa, provincia de San Miguel y departamento de Cajamarca.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Oficio N° 2470-2022-GR.CAJ-DRAC/DTT.CR del 12/12/2022 dirigido a la jefa de la Oficina Registral de Cajamarca Yanet Roselit Sánchez Bustamante por la abogada Carmela Maribel Malca Linares en calidad de directora de titulación de tierras y catastro rural de la dirección regional de agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca.
- Memoria descriptiva de la Comunidad Campesina Rodeopampa de diciembre de 2022 suscrita por la abogada Carmela Maribel Malca Linares en calidad de directora de titulación de tierras y catastro rural de la dirección regional de agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca.
- Dieciséis (16) actas de colindancia.
- Acta sobre líneas de colindancia en controversia.
- Oficio N° 335-2023-GR.CAJ-DRAC/DTT.CR del 7/3/2023 dirigido a la registradora pública (e) de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

Mariela Collantes Zegarra de Salazar por el ingeniero Óscar Llanos Tafur en calidad de director de titulación de tierras y catastro rural de la dirección regional de agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca.

- Oficio N° 452-2022-GR.CAJ-DRAC/DTTCR del 27/3/2023 dirigido al registrador público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo Aldo Yuri Chávez Mondragón por el ingeniero Óscar Llanos Tafur en calidad de director de titulación de tierras y catastro rural de la dirección regional de agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca.
- Plano perimétrico de comunidad campesina (lámina P-01) emitido por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca.

También forman parte integrante del expediente los siguientes informes técnicos emitidos por el especialista en Catastro de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, Sergio Paúl Julca Alcántara:

- N° 00126-2023-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 4/1/2023.
- N° 002100-2023-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 1/2/2023.
- N° 005065-2023-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 17/3/2023.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Cajamarca Aldo Yuri Chávez Mondragón denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

**(Se reenumera para efectos del análisis de este Tribunal)**

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la Unidad, la paz y el desarrollo"

Cajamarca, 26 de Abril de 2023

OFICIO N° 864-2023-SUNARP/ZRII/UREG/ORCA1 Sr.

OSCAR LLANOS TAFUR

Director de Titulación de Tierras y Catastro Rural

Km 3.5, Carretera Baños del Inca

Ciudad.-

Asunto : EL QUE SE INDICA

Referencia : Oficio N° 452-2022-GR.CAJ-DRAC/DTT.CR

Título : N° 2022-3726211

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para para expresarle mi cordial saludo, y en relación al documento de la referencia, hacer de su conocimiento que el oficio cursado por su despacho, ha ingresado bajo el Título N° 2022-3726211 con fecha 14/12/2022, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, se observa lo siguiente:

**1.-** Visto el reingreso se ha remitido el oficio de la referencia en el cual se indica que el artículo 29 del Reglamento del Registro de predios señala:  
... En el caso de colindancias con propiedades inscritas en el Registro de

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

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 ..." artículo concordante con lo señalado en el Art. 6.2.1 inciso a) de la directiva N° 10-2013-SUNARP/5N "Directiva que regula la inscripción de los Actos y Derechos de las Comunidades Campesinas".

Sin embargo, dicho supuesto normativo no es aplicable en el siguiente caso, toda vez que las partidas indicadas como colindantes, no publicitan linderos ni tampoco líneas de colindancia, sobre la base de la cual puedan aplicarse o no lo indicado en dicho párrafo, por lo que se reitera la observación emitida con fecha 20/03/2023 en todos sus extremos:

El art. 6.2.1 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, establece que: Para la inmatriculación del territorio de una comunidad campesina se presentará los siguientes documentos:

(...) a) Actas de colindancia suscritas por la Comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditado (...)

En tal sentido se procedió remitir el presente título al área de catastro para que determine los predios colindantes inscritos; por lo que el área de catastro mediante informe técnico N° 005065-2023-ZRN°-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, de fecha 17/03/2023, ha indicado lo siguiente "A la fecha técnicamente se han identificado las siguientes partidas electrónicas de predios colindantes en nuestra base gráfica.

Tomo Diario Titulo Fecha Partida

261	6040	5/05/2006	11070151
261	6024	5/05/2006	11070149
261	6115	5/05/2006	11069723
261	6114	5/05/2006	11069722
261	6041	5/05/2006	11069658
261	6028	5/05/2006	11069647
261	6027	5/05/2006	11069646
261	6025	5/05/2006	11069644
261	5785	5/05/2006	11069421
261	6067	5/05/2006	11069320
261	6066	5/05/2006	11069319
261	6065	5/05/2006	11069318
261	6053	5/05/2006	11069309
261	6052	5/05/2006	11069308
261	6050	5/05/2006	11069306
254	24281	30/09/2005	11054234
252	17945	27/07/2005	11050330
252	17943	27/07/2005	11050328
252	17942	27/07/2005	11050327
239	11230	25/05/2004	11013825
48	1150	25/06/1992	02117584

Ahora, del estudio de las partidas electrónicas se verifica que figuran como propietarios:

11070151: María Eresvita Balcázar de Sánchez, Elmo Sánchez Hernández,

11070149: Áureo Alfonso Malca Santa Cruz, Aurelia Palomino Romero,

11069723: Leonor Medina Serrano y Juan Miguel Terrones Rojas.

11069722: Leonor Medina Serrano y Juan Miguel Terrones Rojas.

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

11069658: Aurea Jobita Hernández Cerna, Juan Hernández Cerna, María Lucelina Zelada Suarez.

11069647: Alcibiades Cerna Hernández, Humbelina Mayta de Cerna.

11069646: Mauro Hernandez Mayta, Irene Fredesvinda Malca Medina.

11069644: Aureo Alfonso Malca Santa Cruz, Aurelia Palomino Romero.

11069421: Romero Hernández Darío, Valenzuela de Romero María Rosa.

11069320: Eulalia Chuquilin Hernández, Sergio Rodas Arteaga.

11069319: Eulalia Chuquilin Hernández, Sergio Rodas Arteaga.

11069318: Rodas Arteaga Marciano, Sánchez Correa María Asundona.

11069309: Laura Arteaga Hernández, Ramiro Cerna Linarez, Luz Marlene Guerrero Suarez.

11069308: Laura Arteaga Hernández

11069306: Carina Teodolinda Arteaga Hernández, Pascual Suarez Linares.

11054234: Flor Esperanza Valenzuela Malca, Darío Zelada Hernández

11050330: María Teodocia Hernández Fernández.

11050328: Darío Romero Hernández, María Rosa Valenzuela de Romero.

11050327: Maria Olinda Mayta Sanchez.

11013825: Rafael Lozano Gil, Maria Carina Romero Becerra.

02117584: Comunidad Campesina La Pampa de la Calzada.

De la revisión de las actas de colindancia, se aprecia que no han sido suscritas por los colindantes antes indicados; lo cual está incumpliendo el art. 6.2.1 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN. Téngase en cuenta que se encuentra dentro del ámbito de la calificación, confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma (art. 32 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos; para lo cual se solicita presentar nuevas actas de colindancia suscritas por los colindantes con derecho inscrito antes señalados.

\* Cabe mencionar que es la misma entidad administrativa quien en el plano adjuntado P-01, además, reconoce e identifica a todos los colindantes, los cuales tampoco se encuentran suscribiendo las actas de colindancia, por lo que no existe identidad entre los colindantes reconocidos por DTTC y sus propias actas de colindancia suscritas.

2.- Asimismo, téngase en cuenta que el colindante por el Norte es la COMUNIDAD CAMPESINA LA PAMPA DE LA CALZADA (inscrita en la P.E N° 11001236), quien no cuenta con representantes con facultades vigentes (acéfala desde el 31/12/2012) tampoco aparecen dentro de las actas de colindancia adjuntadas. En este caso es de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del art. 29 del Reglamento de Predios, en cuyo caso tampoco se verifica que se haya acompañado además, actas de ratificación del acuerdo de colindancia aprobadas por las asambleas generales de la comunidad colindante (COMUNIDAD CAMPESINA LA PAMPA DE LA CALZADA).

\*\*\* Los escenarios regulados en los párrafos del art. 29 del Reglamento de Predios, al estar expresamente regulados en un Reglamento

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

Registral, son aspectos totalmente calificables (ver Res. N° 528-2014-SUNARP-TR-L).

(...)

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Que el registrador no ha tenido en cuenta lo señalado en el artículo 29 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que regula el supuesto de inmatriculación del territorio de las comunidades campesinas. La regulación del artículo 29 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 10 establece que salvo las áreas en controversia, el plano de conjunto, las actas de colindancia y la memoria descriptiva, constituyen títulos definitivos de propiedad de la Comunidad Campesina sobre su territorio. 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 nombres de sus propietarios, además de ser firmado por ingeniero colegiado.
- Que el deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas se encuentra a cargo de los gobiernos regionales a los que se ha efectivizado la transferencia de la función referida al saneamiento físico legal de la propiedad agraria, prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, siendo 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 colindancia y la memoria descriptiva, constituye un acto administrativo.
- Conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno realizado los días 2 y 3 de agosto del 2012, el Tribunal Registral 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, los actos administrativos emitidos por la Dirección de Titulación de Tierras y Catastro Rural gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 del TUO de la Ley N° 27444. Ello supone que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulado por el artículo 3 del TUO de la Ley N° 27444 han sido satisfechos, entre ellos el de procedimiento regular.
- Por lo antes indicado no corresponde al registrador cuestionar los fundamentos de hecho o derecho de la Dirección de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Gobierno Regional de Cajamarca para

## **RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR**

resolver y visar el plano de conjunto y la memoria descriptiva, para lo cual se ha tenido en cuenta los linderos y colindancias con los predios inscritos en las partidas N° 11070151, N° 11070149, N° 11067923, N° 11067922, N° 11069658, N° 11069647, N° 11069646, N° 11069644, N° 11069421, N° 11069320, N° 11069319, N° 11069318, N° 11069309, N° 11069308, N° 11069306, N° 11054234, N° 11050330, N° 11050328, N° 11050327, N° 11013825 y N° 02117584, ya que como es de conocimiento la Dirección cuenta con la información gráfica y digital de dichos predios, ya que los mismos fueron inscritos en mérito al Decreto Legislativo N° 667 y se encuentran ubicados dentro de zona catastrada; dicha información se encuentra georreferenciada en forma digital ingresada a la Base de Datos del Catastro Rural.

- Estando a los antecedentes indicados, la Dirección de Titulación de Tierras sí ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordante con lo establecido en el artículo 6.2.1 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, por lo cual no se ha presentado las actas de colindancia suscritas con dichos predios, al encontrarse ya inscritas en la Sunarp. Esto puede corroborarse de los informes técnicos emitidos por el Área de Catastro ya que, conforme a ellos, no existe superposición con predios colindantes siendo de aplicación lo establecido en el numeral 6.4 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN.
- Por último, respecto a la observación del registrador solicitando acta de colindancia con la Comunidad Campesina La Pampa de La Calzada (no estando dicho punto en la anterior esquila de observación) debe señalar que dicha comunidad se encuentra inscrita en la partida N° 02117584, por lo que, conforme a lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordante con el artículo 6.2.1 inciso a) de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, no se ha presentado dicha acta de colindancia, al encontrarse ya inscrita en la Sunarp.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

Por ser el acto solicitado una inmatriculación, no hay antecedente registral.

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal.

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

- Si el deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas a cargo de la Dirección Regional Agraria, regulado por la Ley N° 24657, es un procedimiento administrativo.

#### **VI. ANÁLISIS**

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

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 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 cinco 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 cinco años o mediante actas de colindancias, en este último supuesto no se requiere la antigüedad de cinco 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:

### **Artículo 29.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas**

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**

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

### **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, 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 (Subrayado nuestro).

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).



## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

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 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 2 y 3 de agosto de 2012<sup>1</sup>, 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 18/1/2007, N° 019-2008-SUNARP-TR-T del 31/1/2008, N° 155-2006-SUNARP-TR-T del 29/9/2006, N° 048-2005-SUNARP-TR-T del 22/3/2005 y N° 094-2005-SUNARP-TR-T del 3/6/2005.

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 los actos administrativos gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 del TUO la Ley N° 27444<sup>2</sup>. Ello supone que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulados por el artículo 3<sup>3</sup> de la citada Ley

---

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012.

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 25 de enero de 2019.

<sup>3</sup> **Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos**

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

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 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 campesinas<sup>4</sup>.

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.

---

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 habilitársele a perseguir mediante el acto,

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.

<sup>4</sup> 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. -2742 -2023-SUNARP-TR

7. De otro lado, el artículo 11 del RIRP 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. Estando a ello, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARP-SN del 7/12/2020<sup>5</sup>, se aprobó la Directiva DI-004-2020-SUNARP-SCT-DTR, 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.

9. Posteriormente, mediante la Ley N° 31309<sup>6</sup>, 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.-

---

<sup>5</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 10/12/2020.

<sup>6</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

(...)

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 de inscribir. En ese sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe los aspectos técnicos que resulten un obstáculo en la rogatoria. Tratándose de una inmatriculación se debe determinar que, este no se superponga total o parcialmente con un predio inscrito.

**10.** En el trámite del presente título el especialista de la Oficina de Catastro (Base Gráfica Registral) ha emitido los siguientes informes técnicos:

- Informe técnico N° 00126-2023-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 4/1/2023, que indica lo siguiente:

(...)

II. Evaluación Técnica

2.1. Solicita la Inmatriculación de la Comunidad Campesina “Rodeopampa”, ubicada en el distrito de Llapa, provincia de San Miguel, departamento de Cajamarca según detalle adjuntado por el usuario:

2.1.1. Cuadro de detalle

Lote en trámite

2.2. Se ha graficado los lotes en trámite con los datos que el usuario ha adjuntado (documentación técnica en UTM WGS84), asimismo la documentación técnica concuerda entre sí.

2.3. Se contrastó la poligonal en consulta con la Base Gráfica Registral (BGR) y se realizó la búsqueda en los sistemas registrales – SIR.

2.4. De la evaluación y la Base gráfica registral no se han encontrado antecedentes con los datos que adjunta el usuario.

Se deja constancia:

Que en el área en estudio no se encuentra sobre predios del Ministerio de Cultura, Centro Histórico de la Ciudad de Cajamarca, Áreas Naturales Protegidas, Faja Marginal, Concesiones Forestales.

III. Conclusiones:

3.1. Los predios indicados en el cuadro de detalle 2.1.1. se ubican en zona donde no se han detectado predios inscritos del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca.

3.2. El área, medidas perimétricas y perímetro graficados del lote en trámite han sido corroborados y concuerdan con la documentación adjuntada.

(...)

- Informe técnico N° 002100-2023-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 1/2/2023, que indica lo siguiente:

**El Registrador solicita ampliación del informe** en el sentido “DETERMINAR SI LA COMUNIDAD EN ESTUDIO COLINDA POR EL

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

NORTE CON PREDIO INSCRITO DE LA COMUNIDAD LA PAMPA DE LA CALZADA”

Ante lo cual se indica lo siguiente:

- **La Comunidad en estudio colinda por el norte con el predio inscrito en la P.E.Nº 02117584 (T.A.48/1150 de fecha 25/06/1992) que corresponde a la Comunidad La Pampa de la Calzada.**

- Informe técnico Nº 005065-2023-Z.R.NºII-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 17/3/2023, que indica lo siguiente:

### EL REGISTRADOR SOLICITA:

AMPLIACIÓN: EL ART. 6.2.1 DE LA DIRECTIVA Nº 10-2013-SUNARP/SN, ESTABLECE QUE: 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 (...), POR LO QUE SE REQUIERE CONOCER SI EL PREDIO EN TRÁMITE CUENTA CON PREDIOS COLINDANTES O NO, DE SER EL CASO QUE HAYAN COLINDANTES INSCRITOS, PRECISAR TODAS LA PARTIDAS ELECTRÓNICAS DE LOS PREDIOS COLINDANTES.

### ANTE LO CUAL SE AMPLÍA EL INFORME INDICANDO QUE:

- **A la fecha técnicamente se han identificado las siguientes partidas electrónicas de predios colindantes en nuestra base gráfica.**

Tomo Diario	Título	Fecha	Partida
261	6040	5/05/2006	11070151
261	6024	5/05/2006	11070149
261	6115	5/05/2006	11069723
261	6114	5/05/2006	11069722
261	6041	5/05/2006	11069658
261	6028	5/05/2006	11069647
261	6027	5/05/2006	11069646
261	6025	5/05/2006	11069644
261	5785	5/05/2006	11069421
261	6067	5/05/2006	11069320
261	6066	5/05/2006	11069319
261	6065	5/05/2006	11069318
261	6053	5/05/2006	11069309
261	6052	5/05/2006	11069308
261	6050	5/05/2006	11069306
254	24281	30/09/2005	11054234
252	17945	27/07/2005	11050330
252	17943	27/07/2005	11050328
252	17942	27/07/2005	11050327
239	11230	25/05/2004	11013825
48	1150	25/06/1992	02117584

En atención a lo informado sucesivamente por el especialista de la Oficina encargada del manejo de la Base Gráfica Registral, el registrador observa la solicitud de inmatriculación del territorio de la Comunidad Campesina de Rodeopampa porque las actas de colindancia presentadas no figuran

**RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR**

suscritas por los titulares de los predios inscritos en las partidas N° 11070151 (María Eresvita Balcazár de Sanchez y Elmo Sánchez Hernández), N° 11070149 (Áureo Alfonso Malca Santa Cruz y Aurelia Palomino Romero), N° 11069723 (Leonor Medina Serrano y Juan Miguel Torrejones Rojas), N° 11069722 (Leonor Medina Serrano y Juan Miguel Torrejones Rojas), N° 11069658 (Áurea Jobita Hernández Cerna, Juan Hernández Cerna y María Lucelina Zelada Suárez), N° 11069647 (Alcíbiades Cerna Hernández y Humbelina Mayta de Cerna), N° 11069646 (Mauro Hernández Mayta e Irene Fredesvinda Malca Medina), N° 11069644 (Áureo Alfonso Malca Santa Cruz y Aurelia Palomino Romero), N° 11069421 (Darío Romero Hernández y María Rosa Valenzuela de Romero), N° 11069320 (Eulalia Chuquilín Hernández y Sergio Rodas Arteaga), N° 11069319 (Eulalia Chuquilín Hernández y Sergio Rodas Arteaga), N° 11069318 (Marciana Rodas Arteaga y María Asunción Sánchez Correa), N° 11069309 (Laura Arteaga Hernández, Ramiro Cerna Linares y Luz Marlene Guerrero Suárez), N° 11069308 (Laura Arteaga Hernández), N° 11069306 (Corina Teodolinda Artiaga Hernández y Pascual Suárez Linares), N° 11054234 (Flor Esperanza Valenzuela Malca), N° 11050330 (María Teudocia Hernández de Fernández), N° 11050328 (Darío Romero Hernández y María Rosa Valenzuela de Romero), N° 11050327 (María Olinda Mayta Sánchez), N° 11013825 (Rafael Lozano Gil y María Corina Romero Becerra) y N° 02117584 (Comunidad Campesina Las Pampas de la Calzada).

**11.** Visto el título presentado podemos verificar que, para efectos de la inmatriculación, el administrado acompaña -entre otros- los siguientes documentos:

- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Rafael Arteaga Romero.
- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Keiko Claribel Palomino Rabines.
- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, e Isauro Torres Becerra.
- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Wilmer Enrique Rabines Castañeda.
- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y María Emelina Rabines Hernández.
- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Liborio Salazar Espinoza.
- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Gonzalo Torres Sánchez.

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Juana Guerrero Palomino.
- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Pedro Rabines Palomino.
- Acta de colindancia del 11/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Gonzalo Torres Sánchez.
- Acta de colindancia del 13/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y la ingeniera Elvira Elizabeth Soto Lozano en calidad de gerente general (e) del Instituto de Vialidad Municipal de la Provincia de San Miguel.
- Acta de colindancia del 12/8/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Edelciro Malca Torres.
- Acta de colindancia del 12/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Efronia Torres Hernández.
- Acta de colindancia del 12/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Aurora Hernández Cerna.
- Acta de colindancia del 14/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y el alcalde Segundo Vidal Malca Coba de la Municipalidad distrital de Llapa – San Miguel Cajamarca.
- Acta de colindancia del 12/10/2022 suscrita entre la Comunidad Campesina de Rodeopampa, representada por Elver Torres Guerrero, y Agustín Chingay Becerra.

Asimismo, del plano perimétrico (lámina P-01) de la Comunidad Campesina elaborado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca se aprecia que el perímetro de la Comunidad Campesina Rodeopampa cuenta con 436 tramos, siendo sus colindantes quienes siguen:

- Comunidad Campesina La Calzada (tramo P1 al P75): 3144.17 ml
- Rafael Arteaga Romero (tramo P75 al P76): 244.42 ml
- Keiko Claribel Palomino Rabines (tramo P76 al P77): 160.63 ml
- Isauro Torres Becerra (tramo P77 al P78): 170.67 ml
- Wilmer Enrique Rabines Castañeda (tramo P78 al P80): 129.81 ml
- María Emelina Rabines Hernández (tramo P80 al P81): 103.10 ml
- Liborio Salazar Espinoza (tramo P81 al P82): 42.05 ml
- Gonzalo Torres Sánchez (tramo P82 al P84): 78.64 ml
- Juana Guerrero Palomino (tramo P84 al P85): 95.65 ml
- Pedro Rabines Palomino (tramo P85 al P89): 263.01 ml
- Gonzalo Torres Sánchez (tramo P89 al P90<sup>7</sup>): 100.71 ml
- Carretera Cajamarca-Llapa (tramo P90 al P105): 293.82 ml
- Edelciro Malca Torres (tramo P105 al P115): 48.45 ml
- Áureo Alfonso Malca Santacruz (tramo P115 al P160): 231.00 ml
- Mauro Hernández Mayta (tramo P160 al P167): 72.25 ml

---

<sup>7</sup> Por error el plano indica tramo P85 al P89.

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

- Efronía Torres Hernández (tramo P167 al P191): 186.15 ml
- Alcibiades Cerna Hernández (tramo P191 al P207): 98.43 ml
- Elmo Sánchez Hernández (tramo P207 al P221): 100.19 ml
- Juan Hernández Cerna (tramo P221 al P237): 76.17 ml
- Aurora Hernández Cerna (tramo P237 al P283): 414.10 ml
- Pascual Suárez Linares (tramo P282 al P326): 252.76 ml
- Laura Arteaga Hernández (tramo P326 al P373): 295.61 ml
- Trocha carrozable Llapa-Rodeopampa (tramo P373 al P408): 230.57 ml
- Área en controversia (tramo P408 al P428): 1205.29 ml
- Agustín Chingay Becerra (tramo P428 al P436): 713.52 ml
- Rafael Lozano Gil (tramo P436 al P1): 31.62 ml

De lo reseñado se verifica que las actas aparejadas al título han sido otorgadas por los titulares de los colindantes indicados en la lámina P-01 con excepción de los titulares registrales de las propiedades inscritas colindantes identificadas por la Oficina de Catastro en su informe técnico N° 005065-2023-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 17/3/2023.

Al respecto, mediante Oficio N° 452-2022-GR.CAJ/DRAC/DTTCR del 27/3/2022, el director de la Dirección de Titulación de Tierras y Catastro Rural de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca, ingeniero Oscar Llanos Tafur, pone de manifiesto que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 29 del RIRP, en el caso de colindancias con propiedades inscritas **no resulta exigible la presentación de actas de colindancias con dichas propiedades.**

**12.** Sin embargo, la primera instancia objeta que sea de aplicación al caso lo dispuesto por el cuarto párrafo del literal a) del artículo 29 del RIRP, concordante con el numeral 6.2.1 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, porque las partidas registrales colindantes, identificadas por el especialista de la Oficina de Catastro, no publicitan linderos ni líneas de colindancias.

Agrega que su observación se fundamenta en lo dispuesto por el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), conforme al cual, está dentro del ámbito de la calificación registral confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la misma.

Por estas razones, la primera instancia exige se acompañen nuevas actas de colindancia suscritas por los titulares de todos los predios colindantes inscritos.

**13.** Esta Sala no comparte la posición de la primera instancia; efectivamente, recuérdese que conforme al artículo 2011 del Código Civil, en virtud de la modificación introducida por la Ley N° 31309, en el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. Este



## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

principio está recogido también por el artículo 31 del TUO del RGRP. En tal sentido, cuando una norma admita distintas interpretaciones, ha de optarse por la que facilite la inscripción.

Bajo tales premisas, consideramos que cuando para el caso de colindancias con propiedades inscritas en el Registro de Predios, el artículo 29 del RIRP, aplicable a las solicitudes de inmatriculación del territorio de comunidades campesinas, dispone que **“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”**, este precepto tiene como fundamento o razón que la incorporación del territorio comunal no puede afectar propiedades inscritas a nombre de terceros salvo que intervengan otorgando las actas de colindancia respectivas. Esto por aplicación del principio de legitimación registral (artículo 2013 del Código Civil y artículo VII del Título Preliminar del TUO del RGRP) que protege la propiedad de los colindantes inscritos.

Consecuentemente, en caso la Base Gráfica Registral permita identificar propiedades inscritas que colinden con el territorio de la comunidad, **habrá también que tomar en consideración si existe superposición alguna entre el predio a inmatricular y los colindantes, pues solo de ser así será razonable exigir la intervención de los colindantes.**

**14.** Para el presente caso tenemos que ninguno de los informes técnicos elaborados por la Oficina de Catastro ha revelado que el territorio de la Comunidad Campesina Rodeopampa se superponga gráficamente y/o afecte en alguna forma a propiedades inscritas.

Por el contrario, de acuerdo con el numeral 3.1 del informe técnico N° 000126-2023, el predio de la referida Comunidad se ubica en zona donde no se han detectado predios inscritos.

Habiéndose entonces descartado que la inmatriculación del territorio comunal afecte propiedades inscritas, y lógicamente tampoco a las propiedades colindantes inscritas que ha identificado la Oficina de Catastro, somos del parecer que carece de objeto requerir la presentación de actas de colindancias suscritas por los referidos colindantes.

**15.** Por otro lado, si bien es cierto que la situación analizada no se subsume en lo dispuesto por el literal a) del artículo 29 del RIRP, también lo es que de dicha regla, en nuestro concepto, puede construirse una más general, por el cual, la intervención de los colindantes inscritos mediante las actas de colindancias respectivas, será exigible sólo si el territorio por inmatricularse los afecta gráficamente.

La elaboración de esta interpretación trae su fundamento en el artículo VIII del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, conforme al cual las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

que se les proponga y en caso de deficiencia de sus fuentes acudirán a los principios del procedimiento administrativo, siendo uno de ellos el principio de razonabilidad, consagrado por el artículo IV.1 numeral 1.4 de la misma Ley, las decisiones de la autoridad administrativa deben adaptarse manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

A mayor abundamiento, que las partidas registrales publiquen o no los linderos o líneas de colindancias supone una situación ajena a la Comunidad, cuya solución no se le puede cargar al usuario como condición previa para que su solicitud de inscripción sea resuelta favorablemente, máxime si ya cumplió con seguir el procedimiento de titulación previsto en la ley ante el funcionario administrativo competente para tal efecto.

**16.** 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.

En efecto, conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno, 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.

Por último, es errado el sustento que el registrador esgrime como fundamento de su denegatoria, cual es: la adecuación del título presentado con las partidas registrales, pues dicho aspecto no es aplicable a este título por tratarse de una solicitud de primera inscripción de dominio o inmatriculación, en la cual, por su propia definición, el inmueble carece de antecedente registral alguno, salvo que el ente técnico a cargo del manejo de la Base Gráfica Registral informe lo contrario, que no es el caso.

Por todas estas razones, se procede a **revocar el numeral 1 de la observación**, referido a que se acompañe nuevas actas de colindancias suscritas por todos los titulares registrales de las propiedades inscritas colindantes.

**17.** En cuanto al numeral 2 de la observación apelada, es de señalar que al ser innecesario para nuestro caso que se presenten actas de colindancias con las propiedades colindantes inscritas, entre ellos: la Comunidad Campesina Pampa de La Calzada, será también

## RESOLUCIÓN No. -2742 -2023-SUNARP-TR

insubsistente que se extienda la calificación del título a la partida N° 11001236 del Registro de Personas Jurídicas de Cajamarca a fin de verificar si la mencionada comunidad cuenta con representante con facultades vigentes.

A mayor abundamiento, incluso de haberse acompañado acta de colindancia suscrita por representante de la Comunidad Campesina Pampa de La Calzada, ya este Tribunal ha establecido mediante Resolución N° 336-2009-SUNARP-TR-T de fecha 25/9/2009, entre otras, que la verificación de la representación de quienes suscribieron las actas, corresponde hacerlo a la Dirección Regional 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.

Por estos motivos, **se revoca el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N.° 087-2023-SUNARP/PT del 24/4/2023 y del vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal autorizado mediante Resolución N.° 121-2023- SUNARP/PT del 02/06/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** las observaciones formuladas por el registrador público del Registro de Personas Jurídicas de Cajamarca al título referido en el encabezamiento, **y disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral

JEC