



TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN No. - 2308-2011 - SUNARP-TR-L

Lima, 19 DIC. 2011

APELANTE : **FREE RUBEN SAENZ CENTENO.**
TÍTULO : **N° 4092 del 22/6/2011.**
RECURSO : **H.T. N° 074021 del 4/10/2011.**
REGISTRO : **Registro de Predios de Satipo.**
ACTO (s) : **Compraventa.**

SUMILLA :
COMPETENCIA DE COFOPRI SOBRE COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS.

El artículo 3 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, señala expresamente que el ámbito de COFOPRI no comprende los territorios de Comunidades Campesinas y Nativas. Del mismo modo, el artículo 79 de la referida norma señala que COFOPRI no tiene competencia respecto a las acciones de catastro y rectificación de áreas de los territorios de Comunidades Campesinas y Nativas; en tal sentido, corresponde requerir documentación visada por la Dirección Regional Agraria competente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e independización del predio de 6 HAS 8,157 M2. que forma parte del área mayor registrada en la partida registral N° 11009619 del Registro de Predios de Satipo, otorgada de una parte por la Comunidad Nativa Campa de San Ramón de Pangoa representada por Antonio Cheresente Michicuri a favor de La Asociación de Vivienda de Desplazados Barrio Unión Ríos.

A tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 6/4/2009 otorgada ante notaria de Junín, María Hurtado Castro.
- Copia certificada del Informe Técnico N° 006-2009-CRS/PLMV otorgado por Patricia Liliana Martínez Varillas del 23/09/2009.
- Informe Técnico N° 0339-11-ZRVIII-SHYO/JCAT-ORS del 14/07/2011.
- Informe Técnico N° 0393-11-ZRVIII-SHYO/JCA-U del 08/08/2011.
- Informe Técnico N° 0480-11-ZRVIII-SHYO/JCA-U del 13/09/2011.
- Plano Independizaciones de noviembre del 2010 firmado por Ingeniero Clodomiro Vega Escobedo.
- Plano Lote Matriz de noviembre del 2010 firmado por Ingeniero Clodomiro Vega Escobedo y visado por el área de catastro de la Zona Registral VIII – Sede Huancayo 14/07/2011.
- Plano Perimétrico-Independización Actual de abril del 2011 firmado por Ingeniero Clodomiro Vega Escobedo y visado por el área de catastro de la Zona Registral VIII –Sede Huancayo 14/07/2011.
- Memoria Descriptiva firmado por Ingeniero Clodomiro Vega Escobedo del 18/04/2011.



Handwritten signatures and initials on the left margin.



- Memoria Descriptiva firmado por Ingeniero Clodomiro Vega Escobedo del 20/06/2011.
- Plano Independización de Parcela de julio del 2011 firmado por Ingeniero Clodomiro Vega Escobedo y °1visado por el área de catastro de la Zona Registral VIII –Sede Huancayo 09/09/2011.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador de Predios de Satipo, Percy Díaz Cuela, ha formulado observación al presente título señalando lo siguiente:

Antecedente: Partida: 11009619

Acto: Compraventa

Identificación de defectos, cita legal y sugerencias

Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se citan:

2.- Estando al título presentado se advierte de la misma que en el parte notarial se ha señalado como la presentante a don Free Rubén Saenz Centeno, sin embargo la solicitud de inscripción fue presentada por persona distinta a la autorizada por el notario público, por lo que no se ajusta a lo establecido por la séptima disposición complementaria transitoria y finales del D. Leg. 1049; por lo mismo sírvase la persona autorizada a presentar nueva solicitud de inscripción debidamente rellena y suscrita.

3.- En vista de que se pretende independizar un predio rural de propiedad de una comunidad nativa, sírvase adjuntar la constancia de no estar ocupado el predio transferido por la comunidad nativa por una posesión informal alguna excluidas de su dominio de acuerdo al Decreto Legislativo 1089 concordante con la Ley 29320.

4.- Adjuntar certificado negativo de zona catastrada con las formalidades que determina el artículo 87, 88 y 89 del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento.

Base legal: Artículos 1011 y 2015 del C.C., Artículos 7, 9, 31, 32, 40 y 41 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos D. Leg. 1049.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- Con fecha 07/04/2009, se presentó en los Registros públicos la misma independización y en el punto a) de la observación me indicaban que tenía que presentar la solicitud a COFOPRI, para el otorgamiento del certificado catastral y visación del plano. Fue presentada la solicitud a COFOPRI con fecha 12 de junio del 2009. Como respuesta nos otorgan el Informe Técnico N° 006-2009-CRPS/PLMV de fecha 26 de octubre del 2009, en el mencionado informe me indican que de acuerdo al Dec. L. N° 1089 artículo



RESOLUCIÓN No. - 2308- 2011- SUNARP-TR-L

Nº 3 y su ámbito de aplicación no son de terrenos de las Comunidades Campesinas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N°11009619 del Registro de Predios de Satipo se encuentra registrado el predio de mayor área denominado Sector Terreno de Montaña San Ramón Pangoa la que consta inscrita a favor de la Comunidad Nativa Campa de San Ramón de Pangoa ubicado en el distrito de Satipo, provincia y departamento de Junín, del que se solicita anotar la compraventa 6 HAS 8,157 M2 a favor de La Asociación de Vivienda de Desplazados Barrio Unión Ríos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocalponente Martha del Carmen Silva Díaz.

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

¿Cuál es la documentación técnica exigible para la independización de predios rurales?

- Si resulta exigible la presentación de constancia de que la porción transferida no comprende tierras ocupadas por posesión informal excluida del dominio de una comunidad nativa.

- Si la presentación de partes notariales se ha efectuado conforme a lo previsto por las normas notariales vigentes.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo previsto por el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

Uno de los aspectos que forman parte de la calificación registral de un título es la confrontación de su adecuación 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, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos, tal como lo establece el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. En el presente caso mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e independización del predio de 6 HAS. 8,157 M2 que forma parte del área mayor registrada en la partida registral N° 11009619 del Registro de Predios de Satipo, otorgada de una parte por la Comunidad Nativa Campa San Ramón de Pangoa





representada por Antonio Cheresente Michicuri a favor de La Asociación de Vivienda de Desplazados Barrio Unión Ríos.

Mediante esquila de observación del 16/09/2011 materia de apelación, el Registrador Público de Satipo observó el título por cuanto: 2) se advierte que en el parte notarial se ha señalado como presentante a don Free Rubén Sáenz Centeno, sin embargo la solicitud de inscripción fue presentada por persona distinta a la autorizada por el notario público; 3) En vista de que se pretende independizar un predio rural de propiedad de una comunidad nativa, sírvase adjuntar la constancia de no estar ocupado el predio transferido por la comunidad nativa por una posesión informal alguna excluidas de su dominio de acuerdo al Decreto Legislativo 1089 concordante con la Ley 29320; 4) Adjuntar certificado negativo de zona catastrada con las formalidades que determina el artículo 87, 88 y 89 del Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento.

3. Ahora, de conformidad con el primer párrafo del artículo 40 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la independización consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella, o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad.

Según el artículo 41 del mismo reglamento, son requisitos generales de toda independización, que el título contenga el área, linderos y medidas perimétricas de cada una de las porciones que se desmembran y del área remanente. Por lo tanto, la regla general es que el título en mérito al cual se solicita la independización debe contener la descripción tanto de la porción que se independiza como de la porción remanente que quedará en la partida matriz, ello sobre la base del principio de especialidad que en el Registro de Predios se concreta con la técnica de inscripción de folio real, según el cual por cada predio debe abrirse una partida registral en la que se le describa con la mayor precisión posible.

La excepción a esta regla está prevista en la quinta disposición complementaria y final del RIRP según la cual:

"Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior".

4. El artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regulaba la independización de predios rurales de acuerdo a los supuestos establecidos en el capítulo V, título I del Decreto Legislativo 667 "Ley del Registro de Predios Rurales", siendo la entidad responsable de la visación





RESOLUCIÓN No. -2308- 2011- SUNARP-TR-L

de los planos y emisión de certificados referidos a predios rurales, el ex Proyecto de Titulación de Tierras y Catastro Rural PETT¹.

Posteriormente, entró en vigencia el Decreto Legislativo 1089² que en el artículo 3, prescribe que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI asumirá de manera temporal y excepcional, las competencias para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas.

Luego, se aprobó su reglamento mediante Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, quedando derogado el Decreto Legislativo N° 667 conforme lo había dispuesto el Decreto Legislativo 1089 en los capítulos cuarto (inscripción de posesión de predios rurales) y quinto, título uno (que regulaba los planos necesarios para la inscripción).

El artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo 1089, regula el procedimiento de la modificación física de predios ubicados en zonas catastradas y establece que los propietarios deberán solicitar al COFOPRI la asignación del Código de Referencia Catastral y la expedición de los Certificados de Información Catastral correspondientes, para sus trámites de fraccionamiento e independización, acumulación u otro que importe modificación física del predio.

En cuando a las modificaciones físicas de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas el artículo 89 del mismo decreto supremo establece que *"Los propietarios de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, en tanto el COFOPRI no haya efectuado el levantamiento catastral de dichas zonas, podrán solicitar la inscripción de las modificaciones físicas de sus predios directamente al Rdp, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Para este efecto será necesario el certificado negativo de zona castrada emitido por el COFOPRI"*.

5. Ahora bien, mediante sentencia del Expediente N° 22-2009-PI-TC del 9/6/2009, el Tribunal Constitucional ha interpretado que el Decreto Legislativo 1089 no involucra a los pueblos indígenas. En igual sentido, el artículo 3 del mencionado Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, señala expresamente que el ámbito de COFOPRI no comprende los territorios de Comunidades Campesinas y Nativas. Del mismo modo, el artículo 79 de la referida norma señala que COFOPRI no tiene competencia respecto a las acciones de catastro y rectificación de áreas de los territorios de Comunidades Campesinas y Nativas.

Por lo expuesto, se concluye que la independización de predios rurales cuya titularidad corresponde a Comunidades Campesinas y Nativas tiene un régimen diferente al resto de los predios rurales, también denominados rústicos.

¹ Actualmente fusionado con COFOPRI.

² Vigente desde el 29/6/2008.





6. El artículo 89 de la Constitución Política del Perú, señala que las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. La norma constitucional agrega en su segundo párrafo que tienen el uso y la libre disposición de sus tierras, asimismo, que "La propiedad de sus tierras es imprescriptible", salvo en el caso de abandono previsto en el artículo 88 de la misma Constitución.

En ese mismo sentido, el artículo 134 del Código Civil define a las comunidades campesinas y nativas como "organizaciones tradicionales y estables de interés público, constituidas por personas naturales y cuyos fines se orientan al mejor aprovechamiento de su patrimonio, para beneficio general y equitativo de los comuneros, promoviendo su desarrollo integral."

El segundo párrafo de la norma antes aludida refiere que las comunidades campesinas y nativas están reguladas por legislación especial.

7. El artículo 8 de la Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y de Ceja de Selva- Decreto Ley N° 22175 precisa que las comunidades nativas tienen origen en los grupos tribales de la Selva y Ceja de Selva y están constituidas por conjuntos de familias vinculadas por los siguientes elementos principales: idioma o dialecto, caracteres culturales y sociales, tenencia y usufructo común y permanente de un mismo territorio, con asentamiento nucleado o disperso.

Al respecto, cabe indicar que cuando se habla de Comunidades Campesinas y Nativas, se trata de un concepto que incluye contenidos sociales, culturales, económicos, territoriales y jurídicos y estos últimos, en su caso, no son otra cosa que el reconocimiento de una realidad humana integral existente que el Derecho no puede desconocer.

8. En opinión de Víctor García Toma "estas comunidades son un residuo de los Ayllus, que se caracterizaban por la forma comunitaria de la propiedad y debe ser entendida como una agrupación de aborígenes- naturales, nativos, moradores originarios y permanentes del lugar-, que habitan en un área geográfica determinada y cuyo dominio sobre un predio agrícola y de pastos se ejerce de manera individual, colectiva, mixta, existiendo entre los pobladores un lazo común, profundo, peculiar y sui generis: ellos se identifican con un territorio determinado sobre el cual ejercen dominio y posesión, que les resulta fundamental para su existencia.

Se trata de organizaciones de personas naturales vinculadas ancestralmente a la actividad agrícola, que responde a un conjunto de comportamientos legados de generación en generación.

Así entre sus rasgos destacan los siguientes:

- a) Uso común de la tenencia de la tierra.
- b) Uso de idioma o dialecto ancestral.
- c) Adhesión a metas y creencias culturales.
- d) Reciprocidad y ayuda mutua.



RESOLUCIÓN No. -2308- 2011- SUNARP-TR-L

e) División del trabajo según la edad y sexo de los comuneros³."

9. La Ley 26505⁴, aprobada en julio de 1995, conocida como Ley de Tierras, desarrolla las normas respectivas de la Constitución Política y busca dotar del máximo de seguridades a los propietarios agrícolas, regulando una forma muy particular de abandono de tierras, restringiendo las posibilidades de expropiación y estableciendo la servidumbre minera en caso de inicio de actividades de exploración y explotación. Asimismo esta Ley permite en sus artículos 10 y 11 la disposición de las tierras comunales, aunque posteriormente la Ley 26845 modificó el artículo 10, solo en lo referido a las tierras de las comunidades campesinas de la costa.

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."



10. En cuanto a las entidades competentes en temas de catastro, es de señalar que no siendo competencia de COFOPRI, es de aplicación la "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" Ley N° 27867, cuyo artículo 51 inciso "n" precisa las funciones de los gobiernos regionales en materia agraria:

"Art. 51 Funciones en materia agraria

(...)

n) Promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas."

Por otro lado, mediante Resolución Ministerial N° 0811-2009-AG, del 27/11/2009, se aprueba la relación de procedimientos administrativos a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura derivados de la función específica del literal "n" del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, comprendiendo entre ellos los procedimientos relacionados a las tierras de Comunidades Campesinas y Nativas.

11. En tal sentido, con la derogación del capítulo V del Decreto Legislativo 667, corresponde a las Direcciones Regionales de Agricultura la visación de los planos correspondientes a las modificaciones de los predios de propiedad de Comunidades Campesinas y Nativas.

³ GARCÍA TOMA, Víctor. Análisis Sistemático de la Constitución Peruana de 1993. T II. Universidad de Lima Fondo de Desarrollo Editorial. 1998

⁴ En mayo de 2008, se publicó el Decreto Legislativo N° 1015, el cual, modificando los artículos 10 y 11 de esta Ley, igualaba los requisitos para la disposición de tierras comunales, el cual fue modificado en junio por el Decreto Legislativo N° 1073. Pero, en setiembre de 2008, la Ley 29261 derogó ambos decretos legislativos y restituyó la vigencia de los artículos 10 y 11 de la Ley de Tierras, con sus textos originales.

Sin embargo, el Decreto Legislativo N° 1064, en junio de 2008 derogó la Ley de Tierras, dejando solo vigente el artículo 10 (que había sido cambiado por el Decreto Legislativo N° 1015). Finalmente, la Ley 29376, en junio de 2009 dejó en suspenso el Decreto Legislativo N° 1064 pero restituyó el texto de la Ley de Tierras, sus modificatorias y restituyó la vigencia de su reglamento. La Ley 29382 derogó ese decreto. <http://www.cepes.org.pe/legisla/ley26505.htm>



Por lo expuesto, COFOPRI no ostenta competencia en lo que se refiere a la independización de predios de propiedad de comunidades campesinas y nativas.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia a través de las Resoluciones N° 1725-2010-SUNARP-TR-L del 28/11/2010, N° 358-2011-SUNARP-TR-L del 11/3/2011 y N° 736-2011-SUNARP-TR-L del 1/6/2011.

Por lo antes expuesto, no corresponde solicitar certificado negativo de la zona catastrada a COFOPRI, por no ser este el organismo que se encarga de regular lo concerniente a predios rurales de Comunidades Nativas, por lo tanto este colegiado revoca el extremo cuarto de la observación formulada por el Registrador, señalando que corresponde requerir la certificación expedida por la Dirección Regional Agraria competente, conforme a la normativa glosada en el punto precedente.



12. Por otra parte la Ley 29320, "Ley Que Modifica el artículo 21 de la Ley N° 28687, "Ley De Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos", precisa en su segunda disposición complementaria lo siguiente:

"Requisito para la inscripción de actos de disposición efectuados por Comunidades Campesinas"

Para la inscripción en el Registro de Predios de los actos de disposición efectuados por las Comunidades Campesinas respecto de partes materiales de sus tierras, así como para la inscripción de las adjudicaciones en división y partición en los casos en que se hubiera dispuesto de cuotas ideales, los Registradores Públicos deben requerir que se acredite, mediante constancia expedida por el ente competente para la formalización de la propiedad informal, que dichos actos no comprenden tierras ocupadas por posesión informal alguna, en los términos dispuestos en la Primera Disposición Complementaria".

Como se desprende del tenor expreso de la antes citada norma, el requisito exigido se limita a los actos de disposición efectuados por Comunidades Campesinas, quedando excluidos, por tanto, los actos de disposición de predios distintos a aquéllos, como es el presente caso, en el que se trata de un predio de una Comunidad Nativa.

En ese sentido, no resultando de aplicación la norma contenida en la Ley N° 29320, procede **revocar** el tercer extremo de la observación formulada por el Registrador.

13. Por último habrá que analizar si la presentación del título ha sido realizada por la persona autorizada para ello.

La Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049 señala:

"La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales deberá ser efectuada por el notario ante quién se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.



RESOLUCIÓN No. -2308-2011- SUNARP-TR-L

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte.

La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentante sea la persona señalada en el parte notarial y la debida procedencia.

Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y títulos registrales.

De la lectura del párrafo anterior, podemos concluir que de acuerdo a la normatividad vigente, en el caso de pretender efectuarse inscripciones en el Registro de Predios, la presentación de los partes notariales que contengan el acto materia de la rogatoria, al ser cautiva, debe hacerse por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes debidamente acreditados, o en su defecto, por la persona que aquél autorice.

Ahora bien, del estudio realizado al título apelado se verifica que la presentación ha sido efectuada por Rosa Sonia Gutiérrez Elizarbe, sin embargo la persona autorizada para efectuar la presentación es Free Rubén Sáenz Centeno, como se colige del parte notarial del 06/04/2009.

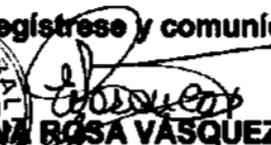
Por lo expuesto se confirma el punto 2) de la observación realizada por el Registrador público.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el segundo extremo de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Satipo al título referido en el encabezamiento, **REVOCAR** el tercer y cuarto extremos de la misma y **DECLARAR** que el título adolece del defecto señalado en el punto 11 del análisis, de conformidad con los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

