



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N°657-2014-SUNARP-TR-A

Arequipa, 26 de diciembre de 2014.



APELANTE : ELVA SARAYASI ALENCASTRE  
TÍTULO : 43964 DEL 14.07.2014  
RECURSO : 115660 DEL 01.10.2014  
REGISTRO : PREDIOS -CUSCO  
ACTO : DONACIÓN  
SUMILLA :

**ALCANCES DE CALIFICACIÓN DE FACULTADES DE DISPOSICIÓN  
OTORGADO POR COMUNIDAD CAMPESINA**

*"La calificación de las facultades con los que intervienen los representantes de una Comunidad Campesina en los actos que importen la disposición de predios se efectúa en consonancia con lo dispuesto en la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN, para todos los títulos presentados desde su entrada en vigencia, aun cuando la fecha del instrumento público en el que se fundamenta la inscripción solicitada sea de fecha anterior".*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación favor de Sinthia Rivera Canal, del predio denominado Gabriel, el cual forma parte del predio matriz inscrito en la partida 02006121, cuyo titular es la "Comunidad Campesina San Mateo de Paucarbamba".

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- a. Escrito de apelación.
- b. Copia de DNI del apelante.
- c. Rogatoria contenida en el formulario de inscripción y solicitud de desmembración e independización, con firma de María Canal Marmanillo, certificada notarialmente.

- d. Parte notarial de la escritura pública 534 de donación de bien inmueble, de fecha 10.12.2011.
- e. Constancia de inexistencia de posesiones informales en predios sujetos a actos de disposición efectuados por comunidades campesinas N°00038-2014-OZCUS.
- f. Certificado negativo de zona catastrada N°00245-2014-OZCUS.
- g. Memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación.

**DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora del Registro de Predios de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, Silvana Diaz Salas, emite esquela de observación conforme a los siguientes fundamentos:

*(...)*

*Conforme lo regulado por el último párrafo del numeral 6.8 de la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN "Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas", aprobada mediante Resolución N°343-2013-SUNARP-SN, vigente desde el 18.02.2014. "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 de estatuto de la Comunidad".*

*(...)"*

**III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El apelante sustenta su rogatoria de inscripción de donación de dos fracciones de terreno alegando lo siguiente:

1. Del asiento 18 de la partida 11011529 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco, se desprende que la presidenta Elsa Canal Marmanillo y el secretario Liborio Saavedra Lucana cuentan con las facultades para que, de forma individual o en forma conjunta puedan disponer del territorio comunal, ya sea por venta a favor de comuneros o a terceros, de áreas con dimensiones y características según sea el caso a detallar en acta o en la escritura pública respectiva, suscribiendo así los documentos requeridos. En mérito a estas facultades las características del predio se detallan en la respectiva escritura pública.

Del asiento 19 se puede observar el otorgamiento de facultades mediante asamblea de fecha 31.10.2010, en la que se ratifican las facultades inscritas en el asiento 16, 17 y 18. Los referidos asientos

## RESOLUCIÓN N°657-2014-SUNARP-TR-A

están referidos a las facultades otorgadas a la presidencia y secretario del consejo directivo para que puedan disponer de terrenos comunales. Las facultades inscritas en el asiento 18 señala que la presidenta y secretario puedan disponer del territorio comunal a favor de comuneros y terceros y puedan suscribir minutas, escrituras públicas, independizaciones que permitan regularizar parcelaciones de predios inscritos en las partidas electrónicas 02067400, 02006129 y 02008948 del Registro de Predios.



Del asiento 21, se desprende la inscripción de la ratificación de la Junta Directiva y otorgamiento de facultades, mediante asamblea de fecha 20.12.2010, por la cual se amplía y ratifica la junta directiva para el periodo 2011-2012. De igual forma se prorroga y ratifica las facultades y mandatos dados e inscritos en los asientos 16, 17, 18, 19 y 20.

En consecuencia, la presidenta Elsa Canal Marmanillo y secretario Liborio Saavedra Lucana, quienes suscribieron la escritura pública de transferencia de las fracciones objeto de inscripción, si contaban con las facultades para disponer terrenos comunales.

2. Conforme señala el artículo 103 de la Constitución, la Ley desde su entrada en vigencia se aplica a las consecuencias de las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efecto retroactivo. En el presente caso la exigencia de lo establecido en el párrafo final del numeral 6.8 de la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN, implicaría aplicar la norma de forma retroactiva, vulnerando de esta forma lo establecido en el artículo 103 y 109 de la Constitución, y lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil vigente.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral 11011529 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, corre inscrita la Comunidad Campesina San Mateo de Paucarbamba, en mérito al reconocimiento de dicha condición contenido en la Resolución Directoral N°0165-88-DUAD-XX-C, expedida por el Ministerio de Agricultura – Unidad Agraria Departamental XX-Cusco.
- En el asiento 16 corre inscrita la renovación de la junta directiva de la mencionada comunidad, en la que consta como presidenta y

## RESOLUCIÓN N°657-2014-SUNARP-TR-A

secretario para el periodo 2009-2010, Elsa Canal Marmanillo y Liborio Saavedra Lucana respectivamente.

- En el asiento 17 consta el otorgamiento de facultades a la presidenta y el secretario, para que la presidenta individualmente o con intervención del secretario, puedan disponer de territorio comunal, por venta o donación a favor de comuneros o terceros, y suscribir los documentos pertinentes.
- En el asiento 19 se extendió la ratificación de las facultades dadas en los asientos 16 y 17, este último rectificado por el asiento 18.
- En el asiento 20, corre inscrita una modificación parcial de estatutos, que en el nuevo texto del artículo 60, indica que los miembros de la junta directiva se eligen democráticamente por un periodo de 2 años, pudiendo ratificarse por un periodo más.
- En el asiento 21 corre inscrita la ratificación de junta directiva y otorgamiento de facultades, conforme se desprende de los asientos 16, 17, 18, 19 y 20.



1. En la partida registral 02006121 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, corre inscrito el predio rústico denominado “Paucarbamba i fracciones – Fracción II”, ubicado en el distrito de Maras, provincia de Urubamba, departamento de Cusco, del cual se pretende la desmembración del predio denominado Gabriel.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jimmy Raúl Delgado Nieto. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta sala la cuestión a dilucidar es:

- *Establecer el ámbito de aplicación temporal de la Directiva 010-2013-SUNARP/SN.*
- *Establecer los requisitos que debe tener el poder conferido por las comunidades campesinas para que puedan disponer de predios de su propiedad.*



## VI. ANÁLISIS

## VI. ESTABLECER EL ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL DE LA DIRECTIVA 010-2013-SUNARP/SN.



La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.
3. Con el presente título se solicita la inscripción de donación y la correspondiente independización del predio denominado Gabriel, el mismo que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida 02006121, de propiedad de la Comunidad Campesina San Mateo de Paucarbamba.

La Registradora emitió esquela de observación indicando que para los actos de disposición de predios de comunidades campesinas, en el otorgamiento de facultades debe individualizarse o describirse el bien o bienes objeto de transferencia, tal como se encuentra preceptuado en el numeral 6.8 de la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN aprobada por Resolución N°343-2013-SUNARP-SN, que regula la Inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesinas.

## RESOLUCIÓN N°657-2014-SUNARP-TR-A

El interesado apela la observación indicando que a la fecha de donación la Junta Comunal sí contaba con facultades de disposición, además es de aplicación el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXV del Tribunal Registral, que señala: *"Otorgamiento de poderes por comunidad campesina: Salvo disposición distinta del estatuto, la asamblea general de una comunidad campesina, cumpliendo con el quórum y mayoría para la disposición de tierras exigido por las normas legales aplicables, puede otorgar 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. Salvo disposición distinta del estatuto, en el poder para disposición de las tierras no se requiere describir cada uno de los predios que serán objeto de enajenación"*; y que la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN no es de aplicación retroactiva, conforme lo establece el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del título preliminar del Código Civil.



4. Es preciso aclarar que la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°343-2013-SUNARP-SN, que aprobó la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN, fue publicada en el diario oficial El Peruano el día 18.12.2013, y entró en vigencia a los 40 días hábiles contados a partir de su publicación (es decir el 18.02.2014), tal como se indica en el artículo Quinto de su parte resolutive.

La norma fue dictada en concordancia con el artículo 10° de la Ley 26636 que le otorga a la SUNARP la facultad de dictar normas de inscripción y publicidad de los actos y el artículo 2009° del Código Civil que establece el régimen legal de los Registros Públicos.

De forma tal que atendiendo a que la finalidad de la Directiva es la de 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, los que además resulten compatibles con la naturaleza del territorio comunal.

Ello se justifica por cuanto aun cuando el título venido en grado que contiene la escritura pública No. 534 del 10 de diciembre de 2011 ha sido presentado al Registro el 14 de julio de 2014, es decir cuando ya la Directiva se encontraba vigente (desde el 18.02.2014), sin embargo, los requisitos que la Directiva establece para la inscripción de los actos que en ella se regulan le son aplicables al amparo del artículo III del Título Preliminar del Código Civil<sup>1</sup>, pues son aplicables inmediatamente a los títulos presentados

<sup>1</sup>*"Aplicación inmediata de una norma es aquella que se hace a los hechos, relaciones y situaciones que ocurren mientras tiene vigencia, es decir, entre el momento que entra en*

## RESOLUCIÓN N°657-2014-SUNARP-TR-A

a partir de su vigencia, aun cuando el instrumento público en virtud del cual se solicita la inscripción sea de fecha anterior<sup>2</sup>; ello por cuanto en realidad no se trata de dos normas distintas, sino de las mismas normas<sup>3</sup> que según la Directiva, son interpretadas de forma diferente.



En tal sentido, conforme lo señala el artículo 158° del Reglamento General de los Registros Públicos: *Precedentes de observancia obligatoria*: *Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.(...)*"; lo que en el presente caso ha ocurrido, ya que el precedente citado por el apelante y aprobado en el LXXV del Tribunal Registral fue modificado dejado sin efecto tácitamente por la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN **vigente desde el 18.02.2014**, mientras que el título venido en grado fue presentado el 14 de julio de 2014.

5. Remitiéndonos al numeral 6.8 de la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN tenemos que en su texto se indica lo siguiente:

*"6.8 Actos de disposición y gravamen sobre el territorio comunal:*

---

*vigencia y aquel en que es derogada o modificada". RUBIO CORREA, Marcial, "Para Leer el Código Civil III", pág. 57.*

<sup>2</sup>Criterio adoptado por la Primera Sala del Tribunal Registral, tal como se desprende del considerando 12 del análisis de la Resolución N°2016-2014-SUNARP-TR-L, de fecha 23.10.2014.

- <sup>3</sup> Constitución Política del Perú - 1993.
- Convenio 169 OIT- aprobado por el Perú con Decreto Ley N° 26253 del 2 de diciembre de 1993.
- Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas del 13 de septiembre de 2007.
- Ley N° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas.
- Ley N° 24657, Declaran de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas.
- Ley N° 26845, Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa.
- Ley N° 26505, Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas.
- Código Civil (Art. 134 al 139).
- Decreto Supremo N° 008-91-TR, que aprueba el Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas

## RESOLUCIÓN N°657-2014-SUNARP-TR-A

*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° 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.”(Resaltado nuestro).*



Se aprecia de la norma citada, que tratándose de actos de disposición y demás, realizados sobre tierras de una comunidad campesina, se requiere acreditar que quien celebra tales contratos cuenta con facultades o poderes inscritos en la partida de la persona jurídica respectiva. Agrega la norma, que en el caso de actos de disposición o gravamen de partes físicas de un predio, el poder deberá indicar las características físicas del predio objeto de contrato.

Con ello se ha establecido una regulación más rigurosa en lo que se refiere a actos de disposición efectuados por los representantes de comunidades campesinas, pues para la inscripción de los actos de disposición celebrados por ellos, se requiere acreditar que a la fecha de otorgamiento de los actos jurídicos respectivos se contaba con facultades suficientes y vigentes, y además de ello se requiere de la individualización o descripción del bien que será objeto de transferencia.

- 
6. En ese sentido procederemos a analizar, a partir del contenido de los títulos archivados que dieron mérito a la extensión de los asientos 7, 16, 17, 20 y 21 de la partida registral 11011529, de la Comunidad Campesina San Mateo de Paucarbamba, inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de Cusco, si los representantes de la Directiva Comunal contaban con facultades para la celebración de tales actos en la fecha de disposición del predio submateria, a fin de determinar a su vez, si en ellos se ha cumplido

## RESOLUCIÓN N°657-2014-SUNARP-TR-A

con lo exigido por el numeral 6.8 de la Directiva, o si la Comunidad ha establecido pacto distinto en su estatuto.

- a) El título archivado 7169-2001(As. 07). en el cual consta inscrito el estatuto de la Comunidad, el mismo que se constituye como la norma rectora de la persona jurídica, la misma que debe desenvolverse en observancia de sus propias disposiciones, indica lo siguiente:



*"Art. 28. Los órganos de gobierno de la Comunidad son:*

- a. La asamblea general*
- b. La directiva comunal*

*(...).*

*Art. 29 La Asamblea General es la máxima autoridad de la comunidad, está conformada por todos los comuneros calificados debidamente empadronados en el Padrón Comunal (...).*

*Art. 37 La Directiva Comunal es el órgano responsable del gobierno y administración de la Comunidad y estará constituido de la siguiente manera:*

- a. Presidente*

*(...)*

- c. Secretario*

*(...).*

*Art. 47 El presidente de la Directiva Comunal es el representante legal de la Comunidad, quien está facultado para ejercer todos los actos administrativos, económicos y judiciales que corresponden a la Comunidad.*

*Art. 48 Las atribuciones del Presidente son:*

- a. Ejercer las funciones de representación Institucional de la Comunidad.*

*(...)*

- d. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y de la Directiva Comunal.*

*Art. 50 Son funciones del Secretario:*

*(...)*

- f. Suscribir con el Presidente los documentos que sean de su competencia.*

*Art. 63 Las elecciones generales Comunales se realizará cada (2) años, entre el 15 de noviembre y el 15 de diciembre; debiendo el Comité Electoral fijar la fecha i local.*

*(...)."*

- b) En el título archivado 13444-2009 (As. 16), consta el acta de asamblea general extraordinaria de la Comunidad, de fecha 18.01.2009, consta la aclaración del periodo de mandato de la junta directiva en el sentido siguiente:

*"(...) el periodo de mandato de la nueva junta directiva es del periodo 2009 y 2010 con lo que se detalla a continuación la Directiva  
Presidente: Elsa Canal Marmanillo*

(...)

*Secretario Liborio Saavedra Lucana*

(...)”.

- c. En el título archivado 43039-2009 (As. 17), consta el acta de asamblea general extraordinaria de la Comunidad, de fecha 04.11.2009, en la cual se acordó ratificar el otorgamiento de facultades al presidente y secretario de la Comunidad conforme al siguiente texto:

“(...)

*Puedan disponer, del territorio comunal, ya sea por venta o donación a favor de comuneros renunciantes o a terceros, de áreas, con dimensiones y características según sea el caso a detallar en acta específica o en la escritura respectiva.*

(...)”.

- d. En el título archivado 10126-2011 (As. 20) consta el acta de modificación parcial de estatuto comunal de fecha 05.12.2010, en la cual encontramos la modificación del artículo 60 del estatuto en el sentido siguiente:

*ART. 60 (...) LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA SON ELEGIDOS DEMOCRÁTICAMENTE POR UN PERIODO DE DOS AÑOS, VENCIDO DICHO PERIODO PODRÁN SER RATIFICADOS ÚNICAMENTE POR UN PERIODO MÁS, PREVIA APROBACIÓN DE RATIFICACIÓN POR ASAMBLEA GENERAL, (...).*

- e. En el título archivado 21581-2011(As. 21) consta el acta de asamblea general extraordinaria de fecha 20.12.2010, en la cual encontramos los siguientes acuerdos:

*“DESPUÉS DE UN INFORME Y DEBATE SE APRUEBA POR UNANIMIDAD AMPLIAR Y RATIFICAR EL PERIODO DE LA ACTUAL JUNTA DIRECTIVA PRESIDIDA POR LA SRA. ELSA CANAL MARMANILLO POR UN PERIODO MÁS, ES 2011 Y 2012 (...). ASIMISMO RATIFICAR TODAS LAS FACULTADES Y MANDATOS DADOS E INSCRITOS EN LA PARTIDA 11011529, ASIENTOS 16, 17 (...)”.*

Tal como se desprende de los antecedentes registrales expuestos, la Directiva Comunal presidida por Elsa Canal Marmanillo, con la actuación del Secretario Liborio Canal Marmanillo, sí se encontraba vigente para ejercer las facultades de disposición de tierras comunales otorgadas en el asiento 17, durante el año 2011; sin embargo en los antecedentes descritos no se ha encontrado información que indique que en tales facultades de disposición se haya cumplido con individualizar o describir el predio transferido, ni tampoco que el



## RESOLUCIÓN N°657-2014-SUNARP-TR-A

estatuto de la comunidad campesina autorice a sus representantes para disponer libremente del territorio comunal.

Por tales consideraciones corresponde confirmar la observación emitida por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad con la intervención del Vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana autorizado mediante Resolución N°161-2013-SUNARP/PT del 12.06.2013.

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación emitida por la Registradora, por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y Comuníquese**



**RAUL JIMMY DELGADO NIETO**

Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**VICTOR JAVIER PERALTA ARANA**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral