




PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N°128-2019-SUNARP-TR-A**


Arequipa, 21 de febrero de 2019



**APELANTE** : JHOANNA KATHERINE GONGORA CALVO  
**TÍTULO** : N° 01968746 del 03.09.2018  
**RECURSO** : N° 30182 del 20.11.2018  
**REGISTRO** : PREDIOS - CUSCO  
**ACTO** : ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SANEAMIENTO  
**SUMILLA** :


**PROHIBICIÓN DE SANEAMIENTO ESTATAL RESPECTO DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE COMUNIDADES CAMPESINAS**

*"Conforme a la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1358, en tanto se adecúe el Reglamento de la Ley N° 29151, respecto del procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales, son de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, siempre que no contravenga lo dispuesto en el citado decreto legislativo.*



*En ese sentido, la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1358 relativa a la inaplicabilidad de las disposiciones de la norma a la tierras de propiedad o posesión de las comunidades campesinas y nativas, no constituye una disposición referida al procedimiento de saneamiento mismo, por lo que corresponde su aplicación a partir de la entrada de la vigencia del mencionado decreto"*

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




Mediante el título venido en grado se solicita la anotación preventiva de dominio respecto al predio inscrito en la partida registral N° 02040565 del Registro de Predios de Cusco, a favor del Ministerio de Educación representado por la Dirección Regional de Educación del Cusco.


A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud de inscripción.
- b) Solicitud de inscripción preventiva formulada por la Directora Regional Dra Paula Patricia Luksic Gibaja, Dirección Regional de Educación del

Gobierno Regional de Cusco.

- 
- c) Declaración jurada suscrita por Directora Regional de Educación del Cusco, Paula Patricia Luksic Gibaja.
  - d) Declaración jurada suscrita por el Ingeniero Wilfredo Soncco Hilares
  - e) Copia certificada notarial de la publicación efectuada en el diario oficial El Peruano el día 13.08.2018.
  - f) Publicación efectuada en el Diario del Cusco con fecha 10.08.2018.
  - g) Memoria descriptiva suscrita por el Ing. Civil Wilfredo Soncco Hilares.
  - h) Plano de ubicación y perimétrico.
  - i) Copia de la publicación efectuada en la página web del Gobierno Regional del Cusco.
  - j) Escrito que contiene el recurso de apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA



Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Cusco, Yuri Covarrubias Mormontoy, cuyo tenor es el siguiente:

"(...)


**ANÁLISIS:**

*-Que en fecha 20 de julio de 2018 se aprobó el Decreto Legislativo que modifica la ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, dicho Decreto (1358) ha regulado lo referido a la aplicación de las normas de saneamiento sobre terrenos de Comunidades Campesinas, en cuya Cuarta Disposición Complementaria y Final expresa,*

**CUARTA: De la aplicación del presente Decreto Legislativo**

*Las disposiciones contenidas en la presente norma no afectan las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, y los derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas.*

*Para tal efecto, las entidades que realicen acciones de saneamiento físico legal, solicitan al Ministerio de Cultura información sobre la presencia de pueblos indígenas u originarios en los ámbitos de interés y, a los Gobiernos Regionales, respecto a los derechos de propiedad o posesión de comunidades campesinas y nativas.*



*-Que efectuada la verificación de antecedentes se advierte que el predio sobre el cual se viene ejecutando las acciones de saneamiento constituyen predios de territorio comunal, precisamente de la Comunidad Campesina denominada Huyaino. Que es en este sentido que el área de catastro mediante informe N°7457-2018-SUNARP-Z.R.N°X-UREG/C de fecha 06.09.2018 advierte: Como resultado de la búsqueda en los sistemas registrales en base a la información contenida, el predio materia de análisis, es parte integrante del predio inscrito en la PE 02040565 As. 1, que es de propiedad de la Comunidad Huyaino.*


*-Que a decir de la norma vigente, no resulta aplicable al procedimiento de saneamiento sobre este predio por la naturaleza legal y social de la misma, correspondiendo en su caso, gestionar la transferencia al amparo de las normas del derecho común.*


(...)"



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso impugnatorio en los siguientes argumentos:

- 
- Si bien es cierto que el D.L. 1358 ingresó en vigencia en fecha 21 de julio del 2018 (decreto legislativo que modifica la ley 29151, ley general del sistema nacional de los bienes estatales); sin embargo, el título N°2018-1968746, fue presentado bajo la rogación de inscripción preventiva del D.S.130-2001-EF, decreto supremo que aún permanece vigente, por tal razón, la calificación registral debió de regirse a través de la 130-2001-EF, puesto que el decreto legislativo 1358 que modifica la ley N° 29151, a la fecha se encuentra pendiente de adecuación del reglamento.
  - Si bien es cierto que el predio sobre el cual se viene realizando las acciones de saneamiento se encuentra dentro del predio de la Comunidad Campesina; sin embargo, debe tomarse en cuenta que el predio sobre el cual realiza las acciones de saneamiento fue donado bajo la voluntad de la Comunidad Campesina a favor del Ministerio de Educación debidamente suscrita en el libro de actas de la Comunidad Campesina, por lo que al título se adjuntó copia certificada del acta suscrita.
  - La exigencia de presentar la información por el gobierno regional sería innecesaria toda vez que es esta exigencia no se encuentra contemplada en el DS 130-2001-EF, la documentación que se adjunta a la solicitud de inscripción cumple con todos los requisitos establecidos en dicha norma.



### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- ❖ En la partida registral N°02040565 del Registro de Predios del Cusco se encuentra registrado el terreno de propiedad de la Comunidad Campesina denominada "Huayaino Aya", ubicada en el distrito de Acha, provincia de Paruro, departamento del Cusco.

**V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

Interviene como ponente el Vocal (s) Esben Luna Escalante.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si es de aplicación al presente caso lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1358.

**VI. ANÁLISIS**

1. Mediante Ley N° 26512, publicada el 28.07.1995, se declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Sector Educación y del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, estableciendo un procedimiento de regularización que contemplaba la inscripción provisional de los actos materia de regularización a favor de las citadas entidades, la publicación de un aviso y la conversión en definitiva de la inscripción provisional transcurrido el plazo de 30 días calendario contados desde la publicación del aviso sin haberse formulado oposición.
2. Posteriormente, el 19.06.2001 se publicó el Decreto de Urgencia N° 071-2001, que además de establecer la economía, presupuestal, financiera, técnica y funcional de la Superintendencia de Bienes Nacionales para la ejecución de los actos de adquisición, disposición, administración y control de bienes de propiedad estatal a su cargo, declaró de interés nacional el saneamiento técnico legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades en general.

Con fecha 02.07.2001 se publicó la Ley N° 27493 que hizo extensiva la Ley N° 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público; en fecha 04.07.2001 se publicó el Reglamento del Decreto de Urgencia N° 071-2001, aprobado por Decreto Supremo N° 130-2001-EF, en el cual se establece que cualquier entidad pública e inclusive los organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas, pueden realizar por su cuenta las acciones de saneamiento técnico, legal y contable de los bienes a su cargo; finalmente, según el Decreto Supremo N° 136-2001-EF (10.07.2011) se

## RESOLUCIÓN N°128-2019-SUNARP-TR-A

declaró extensivo el D.S. 130-2001-EF a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley N° 27493.

3. De acuerdo con las normas glosadas, se establecieron dos regímenes para el saneamiento técnico legal de los bienes inmuebles de propiedad estatal:

- i) El previsto en la Ley N° 26512, extendido a las demás instituciones estatales por Ley N° 27493; y,
- ii) El previsto en el Reglamento del Decreto de Urgencia N° 071-2001, aprobado por Decreto Supremo N° 130-2001-EF.


La vigencia de dichos regímenes fue ratificada según Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N° 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales) aprobado por D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, cuando estableció que el saneamiento de bienes estatales a cargo de las entidades se regula por las leyes Nros. 26512 y 27493, por el Decreto de Urgencia N° 071-2001, por los Decretos Supremos Nros. 130 y 136-2001-EF y normas complementarias y conexas. Ambos regímenes, a opción de la entidad solicitante, pueden ser utilizados por cualquiera de las entidades, organismos, proyectos o programas estatales.

4. Ahora bien, el Decreto Supremo N° 130-2001-EF establece normas reglamentarias para que cualquier entidad pública, incluso la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales pueda realizar, por su cuenta, acciones de saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad estatal a su cargo, así, el segundo párrafo del artículo 1° del citado Decreto Supremo establece:


*"El saneamiento comprenderá todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades; (...)"*.


La Segunda Disposición Complementaria del citado Decreto establece que: *"Las entidades públicas que gozan de competencia y autonomía patrimonial establecida expresamente por ley aplicarán los procedimientos establecidos en el presente Decreto Supremo, respecto de los bienes de su propiedad y que sean administrados directamente por ellas, en cumplimiento de las normas legales vigentes"*. (Resaltado nuestro)

Es decir, que resulta factible que las entidades públicas se acojan al procedimiento contemplado en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF no obstante éste sólo procede respecto de los bienes de su propiedad y que son administrados directamente por las mismas de acuerdo a la normativa pertinente.

- 
5. Asimismo, el artículo 7 precisa que las inscripciones registrales que son factibles efectuar al amparo de dicha normativa comprenden entre otros actos, la inmatriculación, inscripciones de dominio, rectificación de áreas, independizaciones y cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

Como es de advertir, las normas contenidas en el D. S. N° 130-2001-EF (modificadas por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA), tienen por objeto el saneamiento técnico legal de los inmuebles de propiedad estatal con la precisión efectuada en el considerando precedente.

- 
6. En el artículo 8 del citado Decreto Supremo se estableció que las entidades públicas deberán publicar por una vez en el diario oficial El Peruano, en otro de circulación regional y en la página web institucional, la relación de bienes y actos materia de saneamiento, así como solicitar la anotación provisional en Registros Públicos del inicio de este procedimiento para que los terceros que se sientan afectados puedan oponerse judicialmente a la inscripción definitiva. Transcurridos 30 días calendario sin que exista pronunciamiento de la SBN o de terceros, el registrador, a solicitud de la entidad interesada y por el sólo mérito de la verificación del transcurso de este plazo contado desde la anotación preventiva, procederá a la inscripción definitiva del acto registral<sup>1</sup>.

- 
7. Según el artículo 9 de la misma norma, los requisitos que las entidades públicas deberán presentar al Registro de Predios para solicitar la anotación preventiva son los siguientes:

*"Artículo 9.- Efectuada la publicación referida en el artículo precedente y dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) días calendarios, las entidades públicas deberán*

<sup>1</sup> DECRETO SUPREMO N° 130-2001-EF

"Artículo 11.- Las inscripciones registrales a que se refiere el Artículo 7 del presente Decreto Supremo, serán realizadas de manera provisional. Transcurrido el plazo de treinta (30) días calendario de efectuada la inscripción provisional sin que haya mediado oposición de una entidad estatal ante la SBN o judicial de terceras personas, procederá la conversión en inscripción definitiva a solicitud de las citadas entidades públicas."

presentar ante el Registro de Predios la solicitud de anotación preventiva adjuntando los siguientes documentos:

- Declaración Jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho y manifestando que los inmuebles y derechos materia de los actos que se pretenden inscribir, rectificar o aclarar en el Registro, no son materia de procedimiento judicial alguno en el que se cuestione la titularidad del bien.
- La memoria descriptiva correspondiente a la realidad actual del área, linderos y medidas perimétricas del terreno, así como de las construcciones existentes con independencia de las fechas en que pudieran haberse efectuado, las que se regularizarán con este único documento.
- Los planos de ubicación, perimétrico y de distribución.
- Declaración jurada del verificador responsable, dando fe de todos los datos técnicos necesarios para la inscripción, así como de los planos presentados.
- Copia de la publicación.
- Cualquier documento que, adicionalmente, permita el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

Los planos, memorias descriptivas y demás documentos técnicos será necesario presentarlos siempre y cuando se modifique la situación técnica del inmueble."


8. Ahora bien, mediante Decreto Legislativo N° 1358, publicado el 21.07.2018 en el diario oficial El Peruano, se aprobó la modificación de la Ley N° 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales) habiéndose incorporado los artículos 17-A, 17-B, 17-C, 17-D, 17-E, 17-F, 17-G, 17-H, 17-I, 17-J, 18-A y 18-B a la ley citada.

Mediante dicha norma, se ha establecido un procedimiento especial simplificado para el saneamiento físico legal de los bienes estatales a ser ejecutado por todas las entidades, ordenando y unificando los diversos procedimientos que existían, agregando que el procedimiento y requisitos se deben regular en el reglamento de la Ley N° 29151.

En la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1358 se señala "En tanto se adecúe el Reglamento de la Ley N° 29151, respecto del procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales, son de aplicación las disposiciones contenidas en los reglamentos de la Ley N° 26512, Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, aprobado por Decreto Supremo N° 014-95-MTC, y del Decreto de Urgencia N° 071-2001, Declaran de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas, aprobado con Decreto Supremo N° 130-2001-EF, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en lo que no contravenga la presente norma"


## RESOLUCIÓN N°128-2019-SUNARP-TR-A

Conforme a esta norma, se continuarán aplicando las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley N° 26512, aprobado por Decreto Supremo N° 014-95-MTC y el Reglamento del Decreto de Urgencia N° 071-2001 aprobado por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF en tanto no se adecue el Reglamento de la Ley N° 29151.



Cabe precisar que las disposiciones que se continuaran aplicando son las relativas al procedimiento de saneamiento, entiéndase como tales, las que se aplican durante el desarrollo del procedimiento de saneamiento. Así tenemos, la contenida en el artículo 8 relativa a la publicación de la relación de bienes y actos materia de saneamiento en el Diario Oficial El Peruano y en otro de circulación regional, así como en la Página Web institucional, así también la contenida en el artículo 9 relativa a la anotación preventiva de la solicitud y a la documentación necesaria para su inscripción en el Registro.


Por lo tanto, debe entenderse que las disposiciones que no se refieran al procedimiento de saneamiento, son de aplicación a partir de la vigencia de Decreto Legislativo N° 1358.

- 
9. Una de las normas que no se refieren al procedimiento mismo, es la contenida en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1358, la cual señala:

*"Cuarta. De la aplicación del presente Decreto Legislativo*

*Las disposiciones contenidas en la presente norma no afectan las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni los derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas.*

*Para tal efecto, las entidades que realicen acciones de saneamiento físico legal, solicitan al Ministerio de Cultura información sobre la presencia de pueblos indígenas u originarios en los ámbitos de interés y, a los Gobiernos Regionales, respecto a los derechos de propiedad o de posesión de comunidades campesinas y nativas".*



Conforme a esta norma, las disposiciones relativas al saneamiento físico legal no afectan ni deben afectar las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni los derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas.

10. Ahora bien, mediante Informe Técnico N°7633-2018-SUNARP-Z.R.N°X-UREG/C de fecha 11.09.2018 se indica:



## RESOLUCIÓN N°128-2019-SUNARP-TR-A

*"Como resultado de la búsqueda en los sistemas registrales en base a la información contenida, el predio materia de análisis, es parte integrante del predio inscrito en la PE 02040565\_As.1"*

Revisada la mencionada partida, efectivamente se tiene que en ella corre extendido los terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina Huayaino Aya.

11. Respecto a las tierras de las Comunidades Campesinas y Nativas, los artículos 88 y 89 de la Constitución Política del Perú de 1993 señalan:

*"Artículo 88.- El Estado apoya preferentemente el desarrollo agrario. Garantiza el derecho de propiedad sobre la tierra, en forma privada o comunal o en cualquiera otra forma asociativa. La ley puede fijar los límites y la extensión de la tierra según las peculiaridades de cada zona.*

*Las tierras abandonadas, según previsión legal, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta.*

*Artículo 89.- Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas.*

*Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.*

*El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas.*

Del texto constitucional queda claro que las Comunidades Campesinas y Nativas no solo son libres para determinar su organización y forma de trabajo, sino también son libres para usar y disponer de sus tierras, cuya propiedad es garantizada por el propio Estado.

De la misma manera, la Ley General de Comunidades Campesinas aprobada mediante Ley N° 24656, en los artículos 1 y 7 han establecido que el Estado garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas, las mismas que son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Sin embargo, respecto a este último, ha previsto que, por excepción, las tierras de dichas comunidades puedan ser enajenadas previo acuerdo de la Asamblea General, con el voto favorable de por lo menos 2/3 de los miembros calificados.

12. Siendo ello así, teniendo el Estado el rol de proteger y garantizar la propiedad de las tierras de las Comunidades Campesinas es que se dicta la norma contenida en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1358, con la finalidad de evitar que vía acciones de saneamiento se pueda afectar tierras de las mencionadas comunidades.

Por tanto, en la medida que el saneamiento del área de 1,704.54 m<sup>2</sup> recae sobre tierras de propiedad de una comunidad campesina, las acciones saneamiento al amparo del Decreto Supremo N° 130-20011-EF no resultaría atendible, por ende la presente anotación preventiva.

13. Cabe precisar, si el Ministerio de Educación considera que cuenta con la titularidad del predio materia de saneamiento (conforme al acta de ratificación de donación presentada) y no la comunidad campesina, a los efectos de lograr la inscripción, deberá hacer uso de un trámite distinto al saneamiento regulado por N° 130-2001-EF, teniendo en cuenta la Ley N° 24656 y el ejercicio de la libre autonomía de voluntad de la Comunidad Campesina para disponer de sus tierras.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 323-2018-SUNARP/PT de fecha 18.12.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana autorizado por Resolución N° 234-2017-SUNARP/SN del 03.10.2017, del vocal (s) Esbén Luna Escalante autorizado por Resolución N° 192-2018-SUNARP/PT del 07.08.2018 y de la vocal (s) Carmen Montoya Montoya autorizada por Resolución N° 027-2019-SUNARP/PT del 21.01.2019.

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada al título apelado por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Regístrese y Comuníquese



  
**ESBEN LUNA ESCALANTE**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

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

  
**CARMEN MONTOYA MONTOYA**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral