

■ 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 acreditado, 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 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.

Comentado por:

Leslye Karina Díaz Agudo

■ La configuración del derecho de propiedad de las comunidades campesinas

La propiedad comunal tiene una naturaleza distinta a la propiedad que se regula en el Código civil, de ahí que resulte necesario tener en cuenta, lo señalado por la Corte Interamericana de Derechos Humanos:

“(…) Entre los indígenas existe una tradición comunitaria sobre una forma comunal de la propiedad colectiva de la tierra, en el sentido de que la pertenencia de esta no se centra en un individuo sino en el grupo y su comunidad. Los indígenas por el hecho de su propia existencia tienen derecho a vivir libremente en sus propios territorios; la estrecha relación que los indígenas mantienen con la tierra debe de ser reconocida y comprendida como la base fundamental de sus culturas, su vida espiritual, su integridad y su supervivencia económica. Para las comunidades indígenas la relación con la tierra no es meramente una cuestión de posesión y producción sino un elemento material y espiritual del que deben gozar plenamente, inclusive para preservar su legado cultural y transmitirlo a las generaciones futuras.

(...) El derecho consuetudinario de los pueblos indígenas debe ser tenido especialmente en cuenta, para los efectos de que se trata. Como producto de la costumbre, la posesión de la tierra debería bastar para que las comunidades indígenas que carezcan de un título real sobre la propiedad de la tierra obtengan el reconocimiento oficial de dicha propiedad y el consiguiente registro" (Caso de la Comunidad de Maygna (Sumo) Awas Tingui Vs. Nicaragua. Párrafos 149 y 151).

De ahí, que exista una obligación por parte del Estado de garantizar la propiedad comunal, conforme lo establece el Art. 88 de la Constitución Política. A su turno, al respecto del derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional, ha indicado que "es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo" (Exp. N.º 0016-2002-AI/TC. Fundamento jurídico N.º 5).

El Tribunal Registral, en las Resoluciones N.ºs 336-2009-SUNARP-TR-T del 25 de setiembre d 2009 y 528-2014-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2014, ha indicado que el procedimiento regulado en la Ley N.º 24657, es "a todas luces un procedimiento administrativo regulado por ley, de lo que se desprende que el pronunciamiento final de la administración, que se traduce en la elaboración del plano conjunto, las actas de colindancias, y la memoria descriptiva, constituye un acto administrativo". Ello implica que, los documentos que han de sustentar la inscripción registral, constituyen instrumento público, cumpliéndose con ello lo exigido por el Art. 2010º del Código Civil.

Inmatriculación

Con el propósito de que el derecho de propiedad, se convierta en una garantía institucional es necesario que el predio sobre el cual recae el derecho de propiedad acceda al Registro. Para ello, el ordenamiento jurídico ha regulado la figura de la inmatriculación, el cual ha sido definido por el Art. 16º Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 097-2013-SUNARP/SN, como el acto por el cual se incorpora un predio al Registro, el cual se realiza con la primera inscripción de dominio.

El presupuesto para la inmatriculación es que el predio materia de la solicitud no esté inscrito en el registro. Por tanto, una parte importante de la calificación se centra en determinar la existencia de antecedentes registrales del predio referido. En tal sentido, la primera inscripción de dominio exige que el predio no figure objetivamente inscrito con anterioridad, pues de lo contrario la primera inscripción no podría practicarse. (ROCA SASTE, Ramón María. Derecho Hipotecario. Tomo II, Bosch, Barcelona, 1954, p. 437). De ahí que, resulte necesario que la solicitud de inmatriculación no solo contenga el derecho de propiedad, sino los planos respectivos donde consta la información técnica, que será evaluado por el área de Catastro, a efectos de determinar si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, apoyándose para ello de una su base gráfica.

Requisitos para la inmatriculación del territorio de comunidades campesinas

La inmatriculación de tierras comunales, va a permitir que se apertura para la propiedad comunal una hoja registral, que permitirá publicitar los datos del predio incorporado, así como su titularidad, es decir a través de esta inscripción, se abre una partida registral para el predio de la Comunidad Campesina.

Los requisitos que se estipulan para la inmatriculación de las tierras comunales se encuentran regulados en el artículo 29º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y en el art. 6.2 numeral 6.2.1. de la Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas, los cuales exigen la presentación de 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.

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 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.

Al respecto, la calificación de la verificación de la representación de quienes suscribieron las actas en nombres de las comunidades campesinas colindantes, corresponde hacerlo a la autoridad competente que llevo a cabo el procedimiento de deslinde y titulación (Dirección Regional Agraria, PETT, o COFOPRI, de acuerdo a las competencias que en su momento les estableció la ley), tal como lo ha dejado sentado el Tribunal Registral, en las Resoluciones Nos 336-2009-SUNARP-TR-T del 25 de setiembre de 2009 y 528-2014-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2014. Por consiguiente, el Registro no debe calificar este aspecto, al ser competencia de la entidad administrativa que tuvo a su cargo el procedimiento.

Este argumento se sustenta, en el hecho de que constituyendo la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva acto administrativo, como pronunciamiento final de la Administración esta goza de presunción de legitimidad y validez de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 9 de la Ley N° 27444; de lo que se infiere que en aplicación del precedente aprobado por el XCIII Pleno del Tribunal Registral realizado el 02 y 03 de agosto de 2012 referido a la calificación de actos administrativos, no resulta viable calificar dicho extremo.

- 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.

Comparación con otro artículo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Merece similar tratamiento para su inscripción con los requisitos exigidos para la inmatriculación de territorios de Comunidades Nativas que contempla el Art. 30 del Reglamento General de los Registros Públicos. En relación a ello, deberá generarse la modificación del artículo 10 de la Ley N° 24657- Ley de Comunidades Campesinas Deslinde y Titulación de Territorios Comunales.

Artículo 10.- Salvo las áreas en controversia, el plano de conjunto, el título de propiedad y la memoria descriptiva, constituyen títulos definitivos de propiedad de la Comunidad Campesina sobre su territorio. Únicamente para su mérito, los Registros Públicos, los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina. 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 sus respectivos propietarios. Deberá estar firmado por ingeniero colegiado (nuevo texto).

Nueva redacción del artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo 29.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas. Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Campesinas se presentará los siguientes documentos:

- a. Título de Propiedad expedido por funcionario competente.
- b. Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente visado por el funcionario competente;
- c. Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente.

Justificación de la modificación del artículo 29 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

El territorio que posea una comunidad campesina tiene un gran significado para todos los comuneros que la integran, puesto que en este territorio no solo han vivido ellos sino también sus antepasados, teniendo conocimientos, viviendas y costumbres en dicho espacio geográfico, lo cual genera que se identifiquen plenamente con su territorio. Esto ha sido analizado por Alejandro Diez quien señala lo siguiente: Este vínculo con la tierra es en general un vínculo con la propiedad colectiva basada en la correspondencia entre una población determinada (los comuneros), con un territorio dado (la propiedad comunal). Esta correspondencia es tan fuerte que tiene que ver con la identidad de los comuneros: la pertenencia a una comunidad define el origen y la primera identificación de un individuo. Hecho tanto más fuerte cuando en nuestro país las identidades son más locales que étnicas: si hay coincidencias entre ambas, en las relaciones cotidianas el origen y la residencia se antepone a la condición étnica.

Respecto al territorio, la Corte Interamericana de Derechos Humanos - Corte IDH señala que el término "territorio" se refiere a la totalidad de la tierra y recursos naturales que los pueblos indígenas utilizan tradicionalmente, la cual no se restringe al núcleo de sus casas de habitación, sino también al área física donde desarrollan actividades ligadas a su tradición cultural. Por lo que, la ocupación tradicional de estas tierras y las tierras circundantes, debe bastar para obtener el reconocimiento estatal de su propiedad. Si bien es cierto a la fecha existe una regulación para la inscripción de las tierras comunales (Art. 10 de la Ley N° 24657) cabe precisar que en la práctica registral NO resulta tan efectiva la regulación respecto de los requisitos, toda vez que muchas veces las ACTAS DE COLINDANCIAS contienen información completamente discrepante al plano y para el caso de las actas de colindancia incorporadas al Registro – que serviría conforme al Reglamento de Predios – como sustento de la inmatriculación de la tierra comunal colindante resulta ser totalmente distinta, ya sea por variación en los sistemas de la medición y porque las descripciones en estas a la fecha NO se ajustan a la realidad.

Referencias Bibliográficas

- https://www.sunarp.gob.pe/pdf/Guia_Campesino_Castellano.pdf.
- Gonzales, G., Quintana, R. y otros (2008). *Manual de los Procedimientos Registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gaceta Civil & Procesal Civil Registral/Notarial - Tomo 22 – “El procedimiento de deslinde y titulación de terrenos comunales”: Alberto Meneses Gómez.
- Antecedentes y Consideraciones de la Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN.