

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**CAUSAS QUE LIMITAN EL SANEAMIENTO REGISTRAL DE PREDIOS
COMUNALES TRANSFERIDOS EN DERECHOS Y ACCIONES CASO –
COMUNIDAD DE SIMATAUCCA – CHINCHERO**

PRESENTADO POR:

**BR. YHULDER ANTHONY CAHUASCANCO
MONTALVO**

**PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

ASESOR:

DR. PEDRO CRISOLGO ALDEA SUYO

CUSCO – PERU

2023

INFORME DE ORIGINALIDAD

(Aprobado por Resolución Nro.CU-303-2020-UNSAAC)

El que suscribe, **Asesor** del trabajo de investigación/tesis titulada: CAUSAS QUE LIMITAN EL SANEAMIENTO REGISTRAL DE PREDIOS COMUNALES TRANSFERIDOS EN DERECHOS Y ACCIONES CASO - COMUNIDAD SIMATAUCCA - CHINCHERO

presentado por: Yhuder Anthony Cahuascanco Montano con DNI Nro.: 73607828 presentado por: con DNI Nro.: para optar el título profesional/grado académico de Abogado

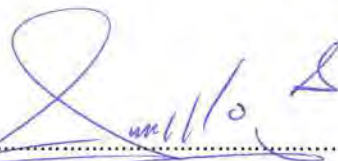
Informo que el trabajo de investigación ha sido sometido a revisión por 2 veces, mediante el Software Antiplagio, conforme al Art. 6° del **Reglamento para Uso de Sistema Antiplagio de la UNSAAC** y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de 8%.

Evaluación y acciones del reporte de coincidencia para trabajos de investigación conducentes a grado académico o título profesional, tesis

Porcentaje	Evaluación y Acciones	Marque con una (X)
Del 1 al 10%	No se considera plagio.	X
Del 11 al 30 %	Devolver al usuario para las correcciones.	
Mayor a 31%	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a Ley.	

Por tanto, en mi condición de asesor, firmo el presente informe en señal de conformidad y **adjunto** la primera página del reporte del Sistema Antiplagio.

Cusco, 12 de febrero de 2024



Firma

Post firma: Pedro Carstego Aldea Suyo

Nro. de DNI: 23874560

ORCID del Asesor: 0000-0001-9643-1697

Se adjunta:

1. Reporte generado por el Sistema Antiplagio.
2. Enlace del Reporte Generado por el Sistema Antiplagio: oid: _____

<https://unsaac.furufin.com/viewer/submissions/oid/27259-32778778?locale=es-MX>

NOMBRE DEL TRABAJO

**CAUSAS QUE LIMITAN EL SANEAMIENTO
O REGISTRAL DE PREDIOS COMUNALES
TRANSFERIDOS EN DERECHOS Y ACCIO
NES**

AUTOR

**YHULDER ANTHONY CAHUASCANCO M
ONTALVO**

RECUENTO DE PALABRAS

30927 Words

RECUENTO DE CARACTERES

170097 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

134 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

1.3MB

FECHA DE ENTREGA

Feb 9, 2024 11:50 AM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Feb 9, 2024 11:52 AM GMT-5

● 8% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 7% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 5% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 12 palabras)

Dedicatoria

Deseo dedicar este trabajo de investigación a Dios por haberme dado la vida y la oportunidad, a mis progenitores Pantaleón Cahuascanco Santa Cruz y Fortunata Montalvo Alarcón por haberme dado el apoyo y motivación en todo momento de mi vida, a mi hija Zoe Luana quien ha sido mi motor y motivo para seguir esforzándome cada día con más fuerza y ahínco para alcanzar mis sueños y metas.

Agradecimiento

Previamente quisiera agradecer a Dios por darme la sabiduría y guiarme en todo este proceso académico; asimismo, por siempre acompañarme en todo aspecto de mi vida.

A mis padres por haberme dado la oportunidad de estudiar en una universidad tan prestigiosa como la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, asimismo, agradecer por todo el apoyo y amor que me dieron durante mi vida universitaria lo cual me dio fuerzas para seguir esforzándome más cada día.

A mi asesor, Dr. Pedro Crisologo Aldea Suyo, por su enseñanza de calidad, por sus conocimientos impartidos y por motivarme día a día a efecto de que pueda culminar este trabajo de investigación de manera satisfactoria.

Finalmente, a todas las personas que estuvieron motivándome día a día con la finalidad de que pueda culminar de manera satisfactoria este trabajo de investigación.

Resumen

Este trabajo de investigación cuyo título es “**causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones caso comunidad de Simataucca - Chinchero**” tiene como objetivo principal determinar las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones, dado que, actualmente en zonas de expansión urbana donde hay presencia de comunidades campesinas, muchas de estas comunidades campesinas han transferido sus predios en derechos y acciones, y con ello se ha generado una copropiedad con cientos de copropietarios, con lo cual se ha hecho muy complicado seguir el proceso de subdivisión e independización. Para tal fin, hemos dividido este trabajo de investigación en cuatro capítulos:

En el capítulo I trata respecto del planteamiento del problema en la que se describe la situación problemática, la formulación del problema general y específicos así como el desarrollo del objetivo general y objetivos específicos, aunado a ello, también se desarrolla la justificación de investigación y los motivos por los cuales se ha realizado el trabajo de investigación así como la delimitación del estudio. En el capítulo II se desarrolla el marco teórico conceptual, se cita los antecedentes nacionales e internacionales del presente trabajo de investigación. En cuanto al contenido teórico se desarrolla la propiedad en si misma así como la regulación de la propiedad comunal y finalmente se desarrolla conceptos sobre el saneamiento registral. En el capítulo III, se desarrolla la hipótesis general y específico así como las categorías de estudio; En el capítulo IV se estudia la metodología de investigación, ámbito de estudio que viene hacer la comunidad campesina de Simataucca así como el nivel de investigación.

Palabras claves: Saneamiento registral, predio comunal, derechos y acciones.

ABSTRACT

This research work whose title is "causes that limit the registration of communal properties transferred in rights and actions in the Simautacca - Chinchero community case" has as its main objective to determine the causes that limit the registration of communal properties transferred in rights and actions, given that, currently in the areas of urban expansion where there is a presence of peasant communities, a large part of their properties have been transferred in rights and shares, and since a co-ownership has been generated with many co-owners, it has become very difficult to follow the subdivision process and independence.

To this end, we have divided this research work into four chapters:

In chapter I, it deals with the approach to the problem in which the problematic situation is described, the formulation of the general and specific problem respectively, as well as the development of the general and specific objectives, in addition to this, the justification of research and the reasons why the research work is carried out and the delimitation of the study. In Chapter II the conceptual theoretical framework is developed, likewise, a study of the national background is made. Regarding the theoretical content, the property itself is developed as well as the regulation of communal property and finally concepts about the registry sanitation are developed. In Chapter III, the general and specific hypothesis is developed. In Chapter IV the research methodology is studied, a field of study that the Simataucca peasant community has been doing, the level of research is descriptive and correlates, since, from the analysis of the variables, an explanation will be given.

Keywords: Registry Sanitation, communal property, rights and actions.

ÍNDICE

CAPÍTULO I

1.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1.	Situación Problemática	1
1.2.	Formulación del problema.....	6
1.2.1.	Problema general	6
1.2.2.	Problemas específicos	6
1.3.	Justificación de la investigación	6
1.3.1.	Conveniencia	6
1.3.2.	Relevancia social	6
1.3.3.	Justificación teórica	7
1.3.4.	Justificación práctica	7
1.3.5.	Justificación metodológica	7
1.4.	Objetivos de la investigación	8
1.4.1.	Objetivo general	8
1.4.2.	Objetivos específicos	8
1.5.	Viabilidad del estudio.....	8
1.6.	Delimitación del estudio	8
1.6.1.	Delimitación espacial	8
1.6.2.	Delimitación temporal	9
1.6.3.	Delimitación temática	9

2. MARCO TEORICO CONCEPTUAL	10
2.1. Antecedentes	10
2.1.1. Antecedentes a nivel internacional	10
2.1.2. Antecedentes a nivel nacional	11
2.2. Bases teóricas	14
2.2.1. Naturaleza Jurídica de la Propiedad	14
2.2.2. Antecedentes históricos	15
2.2.3. La propiedad en el Perú	17
2.2.3.1. Etapas preinca	18
2.2.3.2. Época incaica	19
2.2.3.3. Etapas de conquista y coloniaje	20
2.2.3.4. Etapas republicanas	21
REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS CONSTITUCIONES DEL PERÚ .	22
2.2.4. Regulación constitucional del derecho a la propiedad	22
2.2.4.1. En la Constitución Peruana de 1823	23
2.2.4.2. En la Constitución de 1828	23
2.2.4.3. En la Constitución de 1834	24
2.2.4.4. En la Constitución Política del Perú de 1920	24
2.2.4.5. En la constitución de 1979	25
2.2.4.6. Constitución de 1993	26

2.2.5.	Concepto de propiedad	26
2.2.6.	Características de la propiedad	27
2.2.6.1.	Derecho Real	27
2.2.6.2.	Es exclusiva	28
2.2.6.3.	La propiedad es absoluta	28
2.2.6.4.	La propiedad es inviolable	30
2.2.6.5.	La propiedad como interés social	30
2.2.7.	Clases de propiedad	31
2.2.7.1.	Por el sujeto	31
2.2.7.2.	Por la naturaleza del bien	32
2.2.8.	Modos de adquisición de la propiedad	34
2.2.8.1.	A título universal o a título singular	34
2.2.8.2.	Simple y complejos	34
2.2.8.3.	Actos inter vivos o mortis causa	35
2.2.8.5.	Originarios	36
2.2.8.5.1.	Apropiación	36
2.2.8.5.2.	Especificación y mezcla	38
2.2.8.5.3.	Accesión	40
2.2.8.5.4.	Prescripción adquisitiva	40
2.2.9.	Restricciones la derecho de propiedad	40

2.2.10.	Extinción de la propiedad	41
2.3.	LAS COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS	44
2.3.1.	Antecedentes de las comunidades campesinas	44
2.3.2.	Origen de las comunidades campesinas en el Perú.....	45
2.3.3.	Nociones generales de comunidades campesinas	49
2.3.4.	Comunidades Campesinas	50
2.3.5.	Existencia legal	52
2.3.6.	Características de comunidades campesinas.....	53
2.4.	REGULACIÓN NORMATIVA DE PREDIOS COMUNALES.....	58
2.4.1.	Antecedentes historicos de predios comunales.....	58
2.4.2.	La propiedad como derecho humano y su ubicación como derecho de primeración genereación.....	60
2.4.3.	La propiedad como derecho fundamental en la Constittución Política del Perú	64
2.4.4.	Las comunidades campesinas y nativas y su derecho a la propiedad ..	64
2.4.5.	Los recursos naturales y su relación con la propiedad comunal	66
2.4.6.	La imprescriptibilidad del terreno comunal	68
2.4.7.	La inalienabilidad de la propiedad comunal	69
2.4.8.	La inembargabilidad de la propiedad comunal	70
2.4.9.	El abandono de las tierras.....	70

2.4.10.	Regulación De Predio Comunal Según Las Constituciones Del Perú	72
2.4.11.	Regulación de predio comunal en normas con ragon de Ley	74
2.4.12.	Regulación de predios comunales en normas con rango inferior a Ley.	76
2.4.13.	Normas que flexibilizarón el carácter de inalienabilidad de los territorios comunales	76
2.5.	SANEAMIENTO REGISTRAL DE PREDIOS RURALES	80
2.5.1.	Como está estructurado el registro de propiedad inmueble	80
2.5.2.	Los actos que se inscriben en el registro de predios	80
2.5.3.	Principios aplicables al registro de predios	81
2.5.4.	Que es el registro de predios	81
2.5.5.	Como está conformado el registro de predios	81
2.5.6.	Cómo está estructurada o dividida la partida registral de un predio.	82
2.5.7.	Saneamiento físico legal del predios	82
2.5.8.	Inmatriculación de terrenos de comunidades campesinas	83
2.5.9.	La independización	84
2.5.10.	Implicancias de la independización	84
2.5.11.	Análisis Jurídico Del Régimen Jurídico De Propiedad Comunal Ya Parcelada Y Régimen Jurídico De Predio Comunal Inscrito En Derechos Y Acciones.	86

2.5.12. Requisitos para la parcelación de predios de comunidades campesinas (fracción material)	88
2.5.13. Requisitos para la independización de predios comunales en derechos y acciones	89
2.5.14. Procedimiento para lotización de predios comunales vía fracción material	89
2.5.15. Procedimiento para transferir predio comunal vía derechos y acciones	91
3. HIPÓTESIS Y CATEGORIAS	92
3.1. Hipótesis General	92
3.2. Hipótesis Específico	94
3.3. CATEGORIAS DE ESTUDIO	96
4. METODOLÓGIA	97
4.1. Ámbito de estudio	97
4.2. Tipos y niveles de investigación	97
4.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	100
4.4. Instrumentos	101
5. ANALISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	102
5.1. Interpretación cualitativa	102
5.2. INTERPRETACIÓN CUANTITATIVA	108
6. CONCLUSIONES	118

7. RECOMENDACIONES	120
BIBLIOGRAFÍA	121
ANEXOS	123
ANEXO 01:	124
ANEXO 02:	126
ANEXO 03:	131
ANEXO 05:	148
ANEXO 06:	168
ANEXO 07:	169
ANEXO 08:	173
ANEXO 09:	175
ANEXO 10:	176
ANEXO 11:	179
ANEXO 12:	184

CAPITULO I

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.Situación Problemática

Las comunidades campesinas tienen existencia legal y personería jurídica, prueba de ello es que, existen diversos dispositivos legales tanto nacionales como internacionales que regulan ello; es así que, tenemos la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas, que en su artículo 3 prescribe lo siguiente *“Los pueblos indígenas tienen derecho a la libre determinación. En virtud de ese derecho determinan libremente su condición política y persiguen libremente su desarrollo económico, social y cultural”*, norma de la cual podemos concluir que los pueblos indígenas, hoy comunidades campesinas, tienen existencia legal y son autónomas para perseguir libremente su desarrollo económico.

En esa misma línea el Art 89 de la Carta Magna del Perú, refiere que la existencia de las comunidades campesinas está reconocida legalmente; asimismo, prescribe que las comunidades campesinas son autónomas en su organización así como en el uso de sus tierras; dispositivo legal de la que con mayor claridad se evidencia que las comunidades campesinas sí tienen una existencia legal así como personería jurídica; aunado a ello, la Ley General de Comunidades Campesinas y Nativas, en su *Artículo 2*, refuerza esta postura al prescribir que las comunidades campesinas y nativas tienen existencia legal y personería jurídica, comunidades que están formadas por grupos de familias que tienen interés en común así como comparten las mismas costumbres.

En suma, de lo antes expuesto se advierte que las comunidades campesinas y nativas tienen existencia legal, ya que, tanto la Carta Magna de 1993, así como la Ley General de Comunidades Campesinas reconoce como tal, señalando que las comunidades tienen existencia legal, así como personería jurídica, claro está que, para un reconocimiento como tal, las comunidades campesinas tienen que estar debidamente reconocidas e inscritas en el registro correspondiente.

Ahora bien, corresponde entrar al análisis de la propiedad comunal, para ello será menester citar las normas tanto nacionales como internacionales; siendo así, tenemos diferentes tratados internacionales que regulan y protegen los predios comunales, así tenemos la Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas que en su art. 26 prescribe en concreto que los pueblos indígenas tienen derecho a poseer tierras y territorios que tradicionalmente han poseído desde sus antepasados.

Asimismo, tenemos el convenio N° 169 de la Organización Internacional de Trabajo (OIT), que en su Art. 17.3 regula que está prohibido despojar a los pueblos indígenas de sus territorios ancestrales, aprovechando su desconocimiento del marco legal; este dispositivo legal ha sido muy importante para las comunidades campesinas y nativas ya que otorga protección y seguridad en con relación a las tierras que ocupan desde sus antepasados. Así también, la Convención Americana sobre Derechos Humanos (San José, 1969) en su artículo 21° inciso 1 y 2 declara que todo ciudadano tiene derecho a usar y disfrutar de sus bienes; asimismo, la ley puede normar el uso y goce conforme al interés social y nadie puede ser restringido de sus bienes, salvo exista el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas

establecidas por la ley. Estos dispositivos legales han sido ratificados por el Perú, por lo que su aplicación en nuestro país es válida.

Dentro de este contexto, también es importante recurrir a lo regulado por la Constitución Política del Perú (vigente), respecto a las comunidades campesinas, es así que, en su Art. 89 prescribe que las comunidades campesinas tienen existencia legal así como personería jurídica, y tienen autonomía en su organización y distribución de sus tierras. Esta norma con rango constitucional faculta a las comunidades campesinas a disponer libremente sus tierras. En concordancia, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), emitió la Resolución 343-2013.SUNARP/SN, con fecha 17 de diciembre del 2013, resolución que aprueba la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, el cual Contiene la “Regulación de las Inscripciones de los actos y Derechos de las Comunidades Campesinas”. Directiva que en su numeral 6.10, hace mención a la calificación de transferencias en cuotas ideales de predios comunales; siendo así, regula lo siguiente:

“En caso que el titular con derecho inscrito de cuotas ideales sobre el territorio comunal haya materializado su porcentaje con su equivalente en área material, podrá solicitar la independización de dicha porción material siempre que se presenten los documentos técnicos requeridos para una independización y se acredite el consentimiento por parte de la Comunidad Campesina mediante una escritura pública aclaratoria” (SUNARP, 2013, p. 12).

Siendo así, conforme al artículo 89° de la Carta Magna de 1993 y el artículo 7 de la Ley General de Comunidades Campesinas, el terreno de las Comunidades ya no tienen la condición de inalienables, es así que, para fines de disposición y gravamen del predio comunal, se deberá tomar en lo regulado por el numeral 6.8 de la directiva en referencia; es

decir, al día de hoy, los terrenos comunales pueden ser transferidos a los integrantes de la comunidad o terceros, por supuesto siguiendo el procedimiento establecido en la norma.

Ahora, en el Perú existen muchas comunidades campesinas y nativas, y si hablamos del departamento de Cusco, debemos referir que, Cusco es el segundo departamento en el Perú con mayor número de comunidades campesinas, seguido del departamento de Puno (según fuentes de INEI), asimismo, es de precisar que actualmente existe antinomia con relación a la titulación de predios comunales; dado que, muchas comunidades campesinas quieren parcelar sus terrenos mientras que otras comunidades campesinas tienen la convicción y/o consigna de que se debe mantener la unidad del predio comunal; conforme se puede advertir, del estudio realizado por la entidad “Casa Campesina - Centro Bartolomé de las Casas”, en marzo del año 2020, en la que un hizo un estudio respecto a la - *Propiedad y Autonomía en Comunidades Campesinas en el Perú*, - estudio en la que se concluye que, en la actualidad existe dos posturas de las comunidades respecto al predio comunal, dado que muchas de las comunidades tienen la consigna de mantener la unidad de su territorio, mientras que, otras comunidades tienen la consigna de transferir sus predios a los comuneros así como a terceros, es decir convertir en terrenos privados.

Dentro de este contexto, las comunidades campesinas en aras de poder otorgar un título de propiedad a sus comuneros, recurrieron a estas normas para poder transferir la titularidad de predios en derechos y acciones. Es así que tenemos el caso de la comunidad campesina de Simataucca, ubicado en el distrito de Chinchero, provincia de Urubamba y departamento de Cusco, donde se hizo una transferencia en cuotas ideales a todos los integrantes de la comunidad, lo cual se puede verificar visualizando la partida electrónica en la que se encuentra inscrito el predio de dicha comunidad.

Esta situación en el futuro resulta siendo un problema para los comuneros que tienen sus predios inscritos en derechos y acciones, debido a que sí en el futuro quisieran sanear sus predios (independizar) resulta siendo muy complicado, por no decir imposible, debido a que en una copropiedad con cientos de copropietarios para iniciar el proceso de independización se requiere la firma de todo los copropietarios; ello debido a que, en la solicitud de independización deben suscribir todos los copropietarios, en caso de que se pretenda independizar vía administrativa. En el caso específico de la comunidad de Simataucca, existen más de 900 copropietarios y muchos de ellos ya fallecieron y otros se mudaron a diferentes ciudades y/o departamentos; incluso si quisiera iniciarse un proceso de división y partición vía judicial, esta resultaría muy complicado, toda vez que, necesariamente se debe emplazarse a todo los copropietarios, ya que, la decisión final que se emita afectará directamente a los copropietarios, configurándose así la figura de una Litis consorcio necesario pasivo (art. 93 del código Procesal civil). Entonces, si esto es así, al ser obligatorio el emplazamiento a todos los copropietarios, resulta siendo muy complicado por las siguientes razones; primero las cédulas por derecho de notificación tiene un costo de S/ 5,00 soles y este multiplicado por 900 copropietarios, el gasto solo por emplazamiento de la demanda a los copropietarios sería 4,500 soles, segundo, ubicar o averiguar los domicilios de los copropietarios resulta siendo muy difícil, dado que, muchos residen en otras ciudades y otros incluso ya fallecieron, circunstancias que convierte en complejo el procedimiento de independización, cuando el predio comunal se encuentra transferido en derechos y acciones.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

- ¿Cuáles son las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derecho y acciones- caso comunidad simataucca, Distrito de Chinchero, Provincia Urubamba y departamento de Cusco?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cómo está regulada la transferencia de predio comunal en cuotas ideales en el sistema jurídico peruano?
- ¿Qué barreras existen para el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones?

1.3. Justificación de la investigación

1.3.1. Conveniencia

El presente trabajo de investigación, resulta siendo conveniente; debido a que el objetivo de esta investigación es determinar las limitaciones que existen en el proceso de saneamiento registral (subdivisión) de predios comunales que se encuentran inscritos en derechos y acciones (cuotas ideales). Ya habiendo logrado precisar las limitaciones tanto normativas como materiales se puede proponer una solución plausible para que los predios comunales inscritos en derechos y acciones puedan ser inscritos de manera independiente con una partida electrónica independiente.

1.3.2. Relevancia social

El producto que se tenga de la presente investigación tienen relevancia social debido a que este trabajo de investigación está orientado a solucionar problemas socio –jurídico en

cuanto al saneamiento legal de los predios comunales que están en condición de copropiedad, asimismo este trabajo de investigación va solucionar un problema social que actualmente está latente en algunas comunidades campesinas, como es el caso de la comunidad de simataucca, ubicado en el distrito de Chinchero, provincia de Urubamba y departamento de Cusco.

1.3.3. Justificación teórica

Para el desarrollo del presente trabajo, se ha obtenido información de fuentes confiables que hacen que este trabajo sea serio y responsable, y de tal modo que este trabajo pueda servir de base para otros trabajos de investigación que se desee profundizar sobre el tema.

1.3.4. Justificación práctica

Este trabajo de investigación tiene un fin práctico y una aplicación práctica en la solución de un problema socio - jurídico. Debido a que hasta la fecha no existe una solución legal a este problema que está latente en muchas comunidades, es por ello que los objetivos y las soluciones que se van a obtener de este trabajo de investigación tendrán aplicación práctica en caso reales que ocurren en muchas comunidades campesinas, como es el caso de la comunidad campesina de Simataucca.

1.3.5. Justificación metodológica

Al final de nuestra investigación se va lograr resultados muy relevantes, que van a tener una aplicación práctica y que además el enfoque que utilizamos y los resultados obtenidos, servirán de base para futuras investigaciones sí así lo ven por conveniente los investigadores que profundicen en el tema desarrollado.

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

- Determinar las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derecho y acciones- caso comunidad Simataucca, Distrito de Chinchero, Provincia Urubamba y departamento de Cusco.

1.4.2. Objetivos específicos

- Determinar la normativa que regula la transferencia de predio comunal en cuotas ideales en el sistema jurídico peruano.
- Conocer las barreras que existen para el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones.

1.5. Viabilidad del estudio

Para la realización de este trabajo de investigación se cuenta con los recursos propios necesarios para su ejecución hasta su culminación. Por otra parte, el trabajo de investigación desarrollado se ubica dentro del ámbito de la ciencia jurídica, además los resultados del estudio es perfectamente aplicable al problema social que aqueja a muchas comunidades campesinas al momento de sanear sus terrenos si estos fueron inscritas en Derechos y Acciones. Por esta razón es que el presente trabajo de investigación tiene viabilidad.

1.6. Delimitación del estudio

1.6.1. Delimitación espacial

El trabajo se realizó específicamente en la Comunidad de Simatauca, distrito de Chinchero, provincia de Urubamba y departamento de Cusco

1.6.2. Delimitación temporal

Este trabajo de investigación se realizó en el año 2021 y 2022

1.6.3. Delimitación temática

Corresponde al estudio de saneamiento registral de propiedades comunales transferidos en derechos y acciones, así como las limitaciones que existen en ella al momento de realizar la división y partición de la copropiedad.

CAPITULO II

2. MARCO TEORICO CONCEPTUAL

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes a nivel internacional

Gómez (2021) desarrolló la investigación titulada: “*El Derecho Fundamental de Acceso a la Propiedad de la Tierra por Parte de la Población Campesina*”. Dicho trabajo se presentó en la Universidad de Santo Tomas – Colombia. El autor arriba a las siguientes conclusiones:

- ✓ **Primera:** A su vez, en relación al vínculo de dicho derecho con la dignidad humana, se encuentra que el acceso a la propiedad de la tierra por parte del campesino, es el elemento fundamental en el que se estructura su desarrollo como ser humano, dado que de allí convergen aspectos ligados a la forma en la que interactúa con su entorno, a su identidad histórica y además, reviste la fuente de alimentación, trabajo y vivienda para él y sus descendientes (Van Dam, 2008). Por ende, su garantía es necesaria para lograr el adecuado desarrollo del campesino desde un contexto individual y social en condiciones de dignidad, equidad e igualdad (Uprimny et al., 2020).

- ✓ **Segunda:** En este punto, debe indicarse que el campo o tierra, no es solo un espacio geográfico determinado, sino que aquel se erige como un bien de especial protección constitucional, en la medida que su existencia resulta indispensable para proteger el conjunto de derechos que permiten la materialización de la vida digna a favor de los campesinos (Corte Constitucional, Sentencia C-077, 2017), por lo que el núcleo esencial de este derecho fundamental, se encuentra en la garantía del acceso a la tierra y al territorio a

favor del campesino y a su vez, la correlativa obligación del Estado de asegurar el goce de los mismos

- ✓ **Tercero: Por** lo expuesto, es claro que el derecho al acceso a la propiedad de la tierra por parte de los campesinos es un derecho humano y fundamental objeto de protección dentro del ordenamiento jurídico interno e internacional.

2.1.2. Antecedentes a nivel nacional

Izquierdo (2021) desarrolló la investigación titulada: “*FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES EN LA CALIDAD DE VIDA DE UNA COMUNIDAD CAMPESINA, HUÁNUCO, 2021*”. Dicho trabajo se presentó en la Universidad Cesar Vallejo – Programa Académico De Maestría En Gestión Pública. El autor arriba a las siguientes conclusiones:

- ✓ **Primera:** la Formalización de predios rurales influye directamente en la calidad de vida de los miembros de la comunidad campesina; esto debido a que, el proceso de formalización es un factor clave para lograr condiciones de vida aceptables.
- ✓ **Segunda:** La formalización de predios rurales si influye en el bienestar económico de una comunidad campesina, Huánuco, 2021; ello debido a que, la formalización de predio tiene incidencia directa en el desarrollo de la economía familiar.

Salas (2021) desarrolló la investigación titulada: “*DESNATURALIZACIÓN JURÍDICA DE COMUNIDADES CAMPESINAS POR INSCRIPCIONES REGISTRALES DE TRANSFERENCIAS DE CUOTAS IDEALES DE SUS TERRENOS, CONFORME AL ART 6.8 Y 6.10 DE LA DIRECTIVA N° 010-2013-SUNARP-SN*”. Dicho trabajo se presentó en la

Universidad Andina de Cusco – Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. El autor arriba a las siguientes conclusiones:

- ✓ El Art. 6.8. de la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN permite la disposición de la propiedad comunal en favor de personas que no integran la Comunidad Campesina;
- ✓ Dada la falta de atención académica al impacto de las regulaciones de registro en las comunidades campesinas, este trabajo de investigación ayuda a iniciar una serie de estudios que buscan mantener la coherencia en el propósito de los sistemas legales en las comunidades campesinas. Comunidades de agricultores fuera del tráfico comercial que la propiedad privada puede poseer.

Lamadriz (2016) desarrolló la investigación titulada: “*EL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO III DE LA CONSTITUCIÓN SOBRE EL RÉGIMEN AGRARIO Y LA AUTONOMÍA DEL DERECHO DE LAS COMUNIDADES CAMPESINAS*”. Dicho trabajo se presentó en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo – Escuela de Posgrado, Maestría En Derecho Con Mención En Derecho Constitucional Y Gobernabilidad. El autor arribó a las siguientes conclusiones:

- ✓ **Primera:** En el Perú, las comunidades campesinas y las comunidades indígenas gozan de un estatus jurídico especial, protegiendo los intereses colectivos a través de normas de derecho público que tienen prioridad sobre los intereses individuales. El derecho tiene un marco teórico y características que lo distinguen de otras disciplinas jurídicas;
- ✓ **Segunda:** El derecho de las comunidades campesinas, es un conjunto de normas jurídicas que norma la organización y garantiza la autonomía de las 429 etnias

agrupadas en comunidades campesinas y nativas. Ello con el objetivo de velar por los intereses colectivos y de resguardar la identidad étnica y cultural de sus integrantes; y

- ✓ **Tercera:** Los principios que rigen a las comunidades indígenas están orientados a lograr el espíritu comunitario y así como a reforzar los valores de solidaridad y ayuda mutua de las poblaciones autóctonas, contrario sensu, existen valores que inspiran a otras formas de organización cuya finalidad es lucrar y tienen connotación individualista.

2.2.Bases teóricas

Propiedad

2.2.1. Naturaleza Jurídica de la Propiedad

La propiedad es un derecho humano natural; la propiedad privada garantiza el uso pacífico y ordenado de nuestros bienes, lo que nos beneficia a todos. Por tanto, a cada persona le corresponde una propiedad. Es un derecho que vincula a los sujetos con los objetos de propiedad. Debido a esta relación sujeto-objeto, es decir, la relación material con las cosas, parecen derechos de nacimiento. En definitiva, la propiedad es todo aquello que conforma el patrimonio de una persona y que es susceptible de apreciación económica (VARSI ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 148).

A nuestro criterio, la propiedad se podría decir que es un derecho subjetivo del hombre, dado que, a través de este derecho se relaciona o hace alusión a la relación que existe entre la persona y el objeto cuya titularidad le corresponde a esta persona.

2.2.2. Antecedentes históricos

El concepto de propiedad se remonta todavía al Derecho Romano; ya que, los romanos fueron los que de manera primigenia introdujeron el concepto de propiedad, lo cual se verá de manera más explicativa en el desarrollo del marco teórico.

2.2.2.1. Edad antigua

En el Derecho Romano se utilizaba varios términos para hacer referencia a objetos que entran dentro del significado de propiedad, es así que, se tiene los siguientes términos usados por los juristas romanos *mancupium o mancipium*, derivado de manus, términos con los que se designaban facultades o poder sobre las personas, es decir, hacían alusión al poder que tenía el “Pater familias” sobre las cosas o personas. Asimismo, Según **Max Kaser**, La propiedad romana del campesino primitivo formaba parte de la soberanía correspondiente a la del miembro de la familia (pater familias) sobre las personas (patria potestas, manus) y las cosas dentro de los límites de su casa. Aunque el poder sobre las cosas no se menciona específicamente en este período, el poder familiar se extiende a todos los objetos de la familia, y por tanto a las cosas mismas, y está sujeto a reglas especiales.

Posteriormente aparece el término *dominium* a finales de la República, acompañado con el término obligatio y otros, con la cual los Romanos hacían alusión al señorío sobre la res; es decir, con el término *dominium* los Romanos hacían referencia el comportamiento de este como señor del patrimonio personal. Asimismo, cabe mencionar que, en esta época, la propiedad individual era más un “poder” que una propiedad propiamente dicha.

En la última época se ha utilizado bastante el término *proprietas* (de proprius) que hacía referencia a la titularidad exclusiva de la cosa que es objeto del derecho al titular del mismo. Este término fue bastante usado dentro del derecho romano. Asimismo, la

jurisprudencia también empleaba este término para hacer referencia al dominio privado en contraposición al usufructo.

2.2.2.2. **Edad media**

Esta etapa inicia con la caída del imperio Romano de Occidente, y su desarrollo se ve impulsado, por la necesidad de protección, dado que, mucho riesgo generado por las invasiones vikingos, musulmanas y magiares. Es así que en Europa va nacer una forma de organización, como hace referencia la revista de estudios jurídicos; *“El Feudalismo es una forma de organización política basada en la regulación de relaciones personales a través de instrumentos contractuales. Un hombre libre se encomienda a la protección de otro, comprometiendo para con él su lealtad y su servicio, y recibiendo de éste un beneficio, ya fuese un cargo, ya un territorio, al que posteriormente se conocerá de manera generalizada como feudo”* (Eduardo Cordero Quinzacara y Eduardo Aldunate Lizana, 2008, pág. 6) . Una de las consecuencias más importantes del sistema feudal con relación a las tierras, es que en esta época las tierras adquieren la denominación de “feudos o señoríos”, estas tierras pertenecían a la clase noble que eran dueños de estas tierras. Ahora bien, en este sistema de feudalismo, los señores feudales entregaban sus tierras a los campesinos con la finalidad de que este trabaje y parte de su producción entregue al señor feudal, asimismo, en esta época existía una relación feudal, en el que, el señor feudal cedía parte de sus tierras y otorgaba protección al vasallo y este a su vez se obliga a ayudar, trabajar sus tierras y pagaba impuesto. En conclusión, en este periodo de feudalismo la propiedad tenía la denominación de feudo o señorío, de los cuales eran dueños los señores feudales y culmina aproximadamente en 1789, año en que la Revolución Francesa pone fin radicalmente al feudalismo, asimismo, se han emitido diversas leyes, entre los más

importantes, fue la ley que exigía a los nobles que presenten documento que acredite la titularidad de los predios que estaban bajo su dominio.

2.2.2.3. Edad contemporánea

Esta etapa inicia con la revolución Francesa, revolución que fue la suma de; urbana estrictamente burguesa y la campesina, producto de esta revolución se emite la norma más importante el cual es, “Code civil” promulgado por Napoleón en 1804, fue el orden jurídico más importante. Con relación a la propiedad, en esta época se asume una postura distinta, dado que, en esta época la propiedad tenía una finalidad social, el uso tenía que estar en armonía con el bien común, esta postura ha sido recogida en la Constitución de Weimar de 1919, que en su artículo 53 prescribía en concreto que *“La Propiedad será amparada por la Constitución. Su contenido y límites son fijadas por las Leyes”*, lo propio también la Constitución de Queretaro de 1917 ha recogido esta postura, dado que fue una constitución producto de la una revolución en México y fue uno de los primeros e importantes en adoptar un modelo socialista. Finalmente en el Perú la Constitución de 1979, ha prescrito lo siguiente con relación a la propiedad *“Que la propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social”*

2.2.3. La propiedad en el Perú

A efectos de desarrollar de manera más didáctica, hemos optado por desarrollar por etapas, la misma que comprende las siguientes etapas: preinca, inca, conquista y coloniaje, emancipación y República.

2.2.3.1. Etapa preinca

La información en cuanto a la evolución de la propiedad en el Perú, todavía son incompletos; sin embargo, para el presente trabajo se ha recopilado información de fuentes muy confiables. Ahora bien, en esa línea de ideas, debemos señalar que, la propiedad en el Perú tiene un origen colectivo; es decir, en la época pre - incaica el territorio tenía la denominación de Marca, territorio o región donde estaba asentado el *ayllu*, vinculada generalmente por razones consanguíneas y/o espiritual.

Asimismo, otro autor refiere lo siguiente:

En última instancia, el *ayllu* representa el número total de habitantes que residen en un lugar determinado, siendo la tierra, los pastizales, los bosques y el agua, propiedad colectiva e indivisa. De esta manera, los *ayllu* poseen inmediatamente la tierra cultivable, los pastizales, indivisos hasta que los animales sean domesticados o los pastizales se independicen de la agricultura, los bosques, que les proporcionan combustible y materiales de construcción, agua, permitiendo donaciones y barbechos, tierra, permitiendo a la gente satisfacer su tierra con un crecimiento constante. El miembro del *ayllu* no es propietario de la parcela que cultiva, sino un mero usufructuario; lo mismo, el jefe del *ayllu*. (MARTINEZ, 1963, pág. 437).

Dentro de este contexto de organización, los integrantes del *ayllu* tenían el derecho de recibir una parcela de tierra con la finalidad de que dicha parcela sirva para la alimentación de él y su familia, asimismo, tenía el derecho a una casa construida. La forma de trabajo que en dicha época se ha adoptado es el trabajo colectivo, dada las difíciles condiciones de trabajo que desarrollaban en la chara, construcción de andenes, construcción de canales de

riego, entre otros trabajos, asimismo, los miembros del *ayllu* tenían la obligación de entregar una parte de sus cosechas al *curaca* o jefes de *ayllu*.

Por otro lado, el autor antes citado refiere lo siguiente:

En este sentido, el *ayllu* es o bien un estado autónomo liderado por curacas epónimos o parte de unidades militares dirigidas por un atrio de polterium y confederación (señorío), con fines de defensa encabezados por algún tipo de jefe guerrero. El *curaca* ocupa la posición de gobernante absoluto del *ayllu*, responsable de los aspectos administrativos y legales de la asignación de tierras y la producción. En general, en este estadio, fuera de los periodos de guerra, cada uno de los *ayllus* permanece independiente de los otros, por el que infundadamente es conocido con el nombre de behetrías. (MARTINEZ, 1963, pág. 438).

2.2.3.2.Época incaica

En esta época, la propiedad sigue teniendo una naturaleza colectiva, asimismo, la forma de organización en *ayllus* sigue vigente en esta época, por supuesto con las particularidades del caso. Es decir, en esta época el *ayllu* sigue siendo la estructura de la organización social y económica del incanato, asimismo, *“El ayllu, como conjunto de familias extensas, se transforma ya los vínculos de carácter personal, consanguineo y religioso, por el mismo proceso de crecimiento de la población, con su gama de impersonalización secundarización, pierden su vigencia. En lo sucesivo el lazo más decisivo es el territorio; el suelo reemplaza a los otros vínculos como fundamento de la estructura social y económica, reforzado por la presencia del inca.”* (MARTINEZ, 1963, pág. 439). Asimismo, la forma de organización de los *ayllus* sigue permaneciendo, pero, los *ayllus* pierden su autonomía, dado que, los *curacas* si bien permanecen; sin embargo, los funcionarios imperiales están

por encima de los curacas quienes representaban a la casta en el incanato. “*De esta manera los ayllus pierden su autonomía, haciéndose dependientes en lo social, económico, político y religioso del poder central y teocrático, representado por el inca; empero, los curacas acrecientan su poder con asentimiento de este, interesado en mantener su lealtad*”. (MARTINEZ, 1963, pág. 438)

2.2.3.3. Etapa de conquista y coloniaje

En esta etapa, la organización y distribución de las tierras sufre un cambio notable, dado que, la naturaleza colectiva de la propiedad es reemplazada por la propiedad privada de corte feudal. Es decir, el rey de España pasa a poseer las tierras dedicadas al inca y del culto, claro está respetando las tierras del ayllus y las de sus curacas. Posteriormente, Pizarro mediante el poder otorgado por el Rey, reparte las tierras entre los españoles que participaron en la invasión y de más españoles que llegaron posteriormente. Asimismo, a través del sistema de *repartimiento-encomienda* se distribuyeron las tierras del incanato.

Así lo ha referido también otro autor:

La división de la tierra en parcelas y la división de la población en grupos en el marco del sistema de repartimiento encomienda significó efectivamente el establecimiento del feudalismo agrario en esta parte de América, y las enemistades de los conquistadores deben aparecer junto propiedad protegida de las comunidades indígenas, y esto está reconocido y cuidadosamente hecho por la ley española. Regulada pero en realidad violada y distorsionada. La ley india se cumplió pero no se cumplió. En este momento inicial de la Colonia, gran parte de la tierra quedó en manos de los indígenas, pues el interés de los españoles se cifraba en obtener tributos como medio de conseguir un rendimiento efectivo de los naturales; y el tributo no podía salir sino de la tierra. (MARTINEZ, 1963, pág. 442)

Posteriormente, cuando se acabaron las tierras del inca destinados al culto, procedieron a repartirse las tierras de los ayllus y curacas, de esta forma se ha despojado las tierras de las personas oriundas del Perú profundo. Por otro lado, también hubo algunas comunidades agrarias (del Perú profundo) que han resistido a las agresiones de parte de los colonizadores para desaparecerlos.

2.2.3.4. Etapa republicana

En esta época continua la concentración de tierras bajo diversas formas, como minifundios, haciendas, etc., que continúan poseyendo grandes extensiones de tierras a expensas del campesinado. Si bien en la fase de emancipación, el Perú ya no estaba bajo el dominio del yugo Español; sin embargo, los gobiernos nunca han incluido en su política de gobierno un plan de reivindicación indígena o temas relacionados con el agro. Posteriormente con los decretos de Bolívar, se ha ordenado la parcelación de las tierras para que los comuneros posean; sin embargo, estaba prohibida la venta de los mismos hasta que aprendiesen a leer y escribir. Posteriormente, se han emitidos varios decretos, que si bien reconocía varios Derechos a las personas de las comunidades campesinas, sin embargo, estas nunca se cumplían, dado que, no estaban preparados para ejercerlas dichos Derechos. Asimismo el autor antes mencionado refiere:

El Código Civil de 1852, fue la máxima expresión del liberalismo inspirado en los principios del derecho romano y del código Napoleónico, reafirma la propiedad individual y el reparto igual de las herencias y tácitamente reitera la abolición de las comunidades. A partir de entonces se aceleraría el proceso de enajenación de las propiedades de los indígenas, cuando los terratenientes echaron sus ojos en las tierras de las comunidades, apoderándose de parte o de la totalidad de ellas. (MARTINEZ, 1963, pág. 447).

Pese a la emisión de normas, el campesinado siguió siendo maltratado por el sistema de justicia, los latifundistas y la iglesia, dado que, los juicios tenían una duración bastante larga y muchas veces en ese iter perdían la vida y terminaban perdiendo sus tierras. En esta época la propiedad adquiere naturaleza privada y se entiende que era un derecho absoluto e ilimitado, asimismo, la primera constitución política del Perú (1823) garantizaba la inviolabilidad del derecho a la propiedad (art. 193, inciso 3).

REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS CONSTITUCIONES DEL PERÚ

2.2.4. Regulación constitucional del derecho a la propiedad

Durante la historia del Perú, la regulación del derecho de propiedad no ha sido del todo correcta, dado que, ha sido regulado de manera distinta en diferentes épocas del Perú. Esto se debe a que la propiedad es, y siempre será, un requisito previo para la libertad económica y, por tanto, para la libertad política, sin olvidar su estrecha conexión con la libertad personal y la dignidad personal.

A nivel internacional, la primera constitución que ha introducido los principios liberales fue la Constitución de 1812, aprobada el marzo de 1812, dado que, esta constitución ha incorporado principios liberales tales como, soberanía nacional, el derecho de representación y la igualdad de las personas ante la ley, y en su momento fue celebrado por el mundo. La Constitución antes referida fue muy trascendental, dado que en su art. 4 regula lo siguiente: la libertad de imprenta, a la educación, a la libertad inviolabilidad de domicilio y no menos importante, a la propiedad. Asimismo, en el ordenamiento jurídico peruano en varias constituciones se ha regulado lo concerniente a la propiedad.

2.2.4.1. En la Constitución Peruana de 1823

Una de las primeras constituciones de la República Peruana, en el que se regulaba la propiedad, aunque sea de manera somera, fue en la constitución de 1823, la misma que en su Art. 193, establece en concreto que, los derecho sociales e individuales de los Peruanos se declaran inviolables, entre otros el derecho a la propiedad.

De lo citado podemos observar que, desde la primera constitución que entró en vigencia en la República del Perú, se advierte que la propiedad tenía una protección especial, prueba de ello es que la constitución antes referida establecía que la propiedad tenía la calidad de inviolable, asimismo, es de resaltar que, la propiedad en la época en el que regía la primera constitución era considerada algo muy importante, ya que, incluso para ser considerado ciudadano era menester que la persona tenga mínimamente una propiedad, así como, para ejercer un cargo público uno de los requisitos es que esta debía poseer una propiedad. Ahí radica la importancia de la regulación de la propiedad en los inicios de la República del Perú.

2.2.4.2. En la Constitución de 1828

Por su parte la constitución política del Perú de 1828, fue considerada como la constitución madre, dado que, esta constitución sirvió de base para futuras Constituciones, toda vez que, en esta Constitución se ha reformado muchas aspectos como; se eliminó empleos hereditarios, mayorazgos, privilegios, etc., que venían desde épocas de colonias. Aunado a ello, en esta Constitución también se dio la debida protección e **importancia a la propiedad, es así que, en su art. 149 estableció textualmente lo siguiente “La Constitución garantiza (...) la propiedad de los ciudadanos en la forma que sigue (...)”**.

Asimismo, en esta Constitución sigue siendo un requisito para ejercer cargos públicos el tener o poseer una propiedad.

2.2.4.3. En la Constitución de 1834

De la misma forma, en la Constitución de 1834, también se ha regulado lo concerniente a la propiedad, es por esa razón que, en esta Constitución también se seguía manteniendo como requisito para ejercer cargo público poseer una propiedad; ello al regularse o considerarse como un requisito el poseer una propiedad para ejercer un cargo público, asimismo, en su Art 161 prescribe textualmente lo siguiente *“Es inviolable el derecho de propiedad. Si el bien público legalmente reconocido exigiere que se tome la propiedad de algún ciudadano, será previamente indemnizado de su valor”*; es decir, en esta constitución también se le daba la calidad de inviolable a la propiedad, ahora, si por algún motivo público se viera afectado el bien público, esta deberá ser indemnizado previamente.

2.2.4.4. En la Constitución Política del Perú de 1920

En esa misma línea, la Constitución de 1920 regula respecto de la propiedad, señalando textualmente lo siguiente en su art 39 *“La propiedad es inviolable bien sea material, intelectual, literaria o artística. A nadie se puede privar de la suya sino por causa de utilidad pública aprobada legalmente y previa indemnización justipreciada. La propiedad, cualquiera que sea el propietario, está regida exclusivamente por las leyes de la República y se halla sometida a las contribuciones, gravámenes y limitaciones que ellas establezcan. No pueden ser materia de propiedad privada las cosas públicas cuyo uso es de todos como los ríos y caminos públicos. Se prohíbe las vinculaciones, y de toda propiedad es enajenable en la forma que determinen las leyes”*

De ello podemos señalar que, así como en las anteriores constituciones del Perú, en la Constitución Política del Perú de 1920 la propiedad fue también considerada con la calidad de inviolable; es decir, desde el siglo pasado a la propiedad se le ha dado un interés especial, por supuesto la debida importancia llegando incluso constituir un requisito para ejercer un cargo público así como para ejercer el derecho de sufragio. Asimismo, se ha adoptado la misma postura en la Constitución Política del Perú de 1933, Constitución en la que se le otorga a la propiedad la calidad de inviolable.

2.2.4.5. En la constitución de 1979

La constitución política del Perú de 1979, ha regulado sobre este tema tan importante como es la propiedad, en su art. 124 al 129 la misma que en artículo principal, establece textualmente lo siguiente; *“La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. El Estado promueve el acceso a la propiedad en todas sus modalidades. La ley señala las formas, obligaciones, limitaciones y garantías del derecho de propiedad.”*. De lo citado podemos advertir que la propiedad está regulado a nivel constitucional, la misma que debe ejercerse en armonía y en equilibrio con el interés social, asimismo, por otro lado, en su art. 125, prescribe textualmente lo siguiente; *“La propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. A nadie puede privarse de la suya sino por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social,(...)”*. De ello podemos evidenciar que, la indicada constitución protegía a la propiedad a efectos de que esta no pueda ser objeto de violación, así como el Estado tenía el deber de garantizar el derecho a la propiedad.

2.2.4.6. Constitución de 1993

Finalmente, la constitución política del Perú de 1993, ha regulado sobre este tema tan importante como es la propiedad, en su art. 70 al 73 señalando que; *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”*. De lo citado podemos advertir que la propiedad está regulado a nivel constitucional como un derecho fundamental de la persona, asimismo, prescribe que esta se ejerce en armonía con el bien común y dentro del marco normativo. De ello podemos concluir que, el derecho a la propiedad está regulado y protegido a nivel constitucional.

2.2.5. Concepto de propiedad

La propiedad ha sido definida desde diferentes perspectivas (económico, social, sociológico, histórico, político y también jurídico) así como por diferentes autores; para el presente trabajo nos interesa una definición desde el punto de vista jurídico. Es así que, Enrique VARSÍ ROSPIGLIOSI, citando a Gama, define de la siguiente manera a la propiedad *“Es la situación jurídica subjetiva compuesta por una serie de poderes, facultades, cargas, deberes y obligaciones que componen una relación jurídica compleja, caracterizada por la perpetuidad y exclusividad. Se tiene como objeto una cosa que debe ser usada, disfrutada y dispuesta por el propietario en atención a los intereses individuales, de manera compatible con los intereses de los no propietarios, colectivos, sociales y difusos”*

(ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 72). De esta definición podemos concluir que una propiedad tiene varias cualidades favorables para el titular; sin embargo, estos atributos o beneficios deben ser ejercidos en equilibrio con los intereses sociales o colectivos. Es decir, se debe ejercer respetando los intereses los propietarios colindantes así como los intereses difusos.

Por otro lado, el código Civil de 1984 en su Art. 923, también define la propiedad desde una perspectiva jurídica de la siguiente forma: La propiedad es “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. De esta definición incorporado en el código civil, podemos advertir que, el legislador otorga amplio poder o facultad al propietario respecto de la propiedad que posee, por ello también se dice que, la propiedad es un derecho real por excelencia, dado que, otorga una amplia facultad o atributo respecto de la propiedad.

2.2.6. Características de la propiedad

La propiedad presenta las siguientes características:

2.2.6.1. Derecho Real

Enrique Varsi sostiene que “La propiedad es un derecho real típico, el primero de todos, aunque cronológicamente, como hemos indicado, surgió primero la posesión. La propiedad se vincula con la posesión como factum. La posesión es el contenido económico de la propiedad (Ramírez Cruz, 2004, p. 88), es lo que permite el pleno ejercicio de sus facultades” (ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 72). Se dice que la propiedad es un derecho real por excelencia, dado que, la propiedad otorga el señorío absoluto de la cosa, y oponible frente a todos (erga omnes), es decir, el propietario goza de todos los atributos y facultades de una propiedad.

2.2.6.2. Es exclusiva

Con esta característica, se hace referencia que la propiedad es exclusiva o también denominada excluyente; es decir, una propiedad o un bien solo pertenece a una persona, el mismo bien no puede pertenecer a diferentes personas de manera simultánea.

En esa línea de ideas Enrique Varsi sostiene lo siguiente;

La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de una; en todo caso, cuando es de varias, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no pueden identificar de forma material su derecho sobre el objeto, todo no puede pertenecer a uno. (ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 72)

En consecuencia, podemos concluir que, la propiedad es exclusiva, dado que, un bien solo puede pertenecer a una sola persona, no puede haber dos propietarios de un mismo bien de manera simultánea, en todo caso, si acaso hubiera varios propietarios de un bien, se hará una división en partes alícuotas.

2.2.6.3. La propiedad es absoluta

Esta característica algunos la denominan como ilimitada, indeterminada o soberana. Esta característica de la propiedad no debemos entender en sentido literal, si no, como aquello que permite el uso exclusivo del bien: es así que, estas son las siguientes sub características:

- a) **Un señorío pleno sobre el bien.**- por esta característica se entiende que el titular del bien, tiene todas las facultades que ley establece, es decir, el titular del bien, posee o detenta todos los atributos de un bien (usar, disfrutar, disponer y reivindicar) a diferencia de otros derechos reales que no otorga todos los atributos de un bien. En esa línea el autor ROSPIGLIOSI (2019) afirma “*los atributos sobre el bien de, disfrutar, disponer y reivindicar los goza el propietario, lo que hace de la*

propiedad un derecho pleno, lo que no corre en otros derechos reales, que el disfrute es de manera parcial” (pág. 73).

Finalmente es menester referir lo siguiente, el carácter o cualidad absoluta de la propiedad no hace que el derecho de propiedad sea irrestricto, es decir, ya no rige la postura de que el titular del bien como único y exclusivo decisor de los destinos del bien (individualismo); si no por el contrario, en la actualidad, lo que prevalece es el interés de la sociedad (función social de la propiedad).

b) Tiene carácter erga omnes (oponible a terceros) y cualidad de perseguir el bien dónde y con quién esté). Con relación a esta característica, debemos referir que, esta característica permite que el titular del predio pueda limitar o prohibir cualquier accionar de terceros no permitidos por el propietario del bien; es decir, el titular del bien puede accionar en defensa de sus intereses. Por otro lado, es menester referir que la propiedad no es un derecho absoluto en sentido estricto, dado que, este derecho al igual que otros derechos en su ejercicio es relativo, es decir, está limitado su ejercicio por determinadas razones entre ellas se tiene:

- **Interés social.-** un sector de los juristas sostiene que, el derecho a la propiedad es limitado, dado que, estaría supeditado al interés social.
- **Abuso del Derecho.-** Por esta limitación entendemos que, el derecho a la propiedad debe ser usado respetando o midiendo el derechos de terceros; es decir, el ejercicio del derecho a la propiedad no puede significar o implicar violar el derecho de terceros con la excusa de ejercer el derecho a la propiedad.

En conclusión, es menester referir que la propiedad como cualquier otro derecho no puede ser absoluto, este derecho sufre limitaciones desde su nacimiento e incluso en su ejercicio por determinadas razones, tal como se ha explicado líneas arriba.

2.2.6.4.La propiedad es inviolable

El derecho a la propiedad es inviolable, conforme lo establece el Art. 70 de la Constitución Política del Perú; Es decir, ninguna persona ni el propio Estado puede restringir o quebrantar el uso, disfrute o disposición del bien, ello constituye una garantía de indemnidad al derecho de propiedad. Por otro lado, es menester citar lo siguiente *“Entonces, dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, ya que esto configuraría una anulación o alteración del derecho de propiedad”* (ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 75).

Finalmente, es menester referir que nuestra carta magna ha establecido que la expropiación se puede dar por razón de alto interés nacional; sin embargo, esta debe ser indemnizada a favor del propietario del bien.

2.2.6.5.La propiedad como interés social

Esta característica también es conocida como función social, que tiene como sustento en la llamada teoría de la función social de la propiedad. Por esta característica se entiende que la propiedad está al servicio de la sociedad, que la propiedad debe ejercerse en armonía y en equilibrio del interés social. En ese sentido, Varsi (2019) afirma que *“La función social de la propiedad es el condicionamiento finalístico, cuya teleología es dada por el orden económico y social, y por la tutela del medio ambiente y el patrimonio histórico y artístico”* (pág. 76). Ergo, es menester señalar que, la función social de la propiedad implica que el uso y disfrute de la propiedad en la medida de lo posible debe contribuir al desarrollo de la sociedad, así evitando el interés egoísta del propietario.

2.2.6.6.Perpetua

Por esta característica se entiende que la propiedad es eterna, imperecedero, perpetua, no tiene límite en el tiempo. Es decir, la propiedad siempre será del titular del bien, incluso

está se transfiere mortis causa con la sucesion testamentaria. Ergo, se entiende que la existencia de la propiedad no está en función a la vida de las personas, dado que, su existencia trasciende en el tiempo. Por otro lado, debemos referir que el derecho a la propiedad perviene hasta que la cosa exista, ya que no extingue con el tiempo, asimismo, la propiedad no extingue con el no uso, mientras la cosa no se destruya por causas atribuidas al hombre o a la naturaleza. Salvo que el dueño del bien en atribución a su facultad de disposición o enajenación transfiera a terceros, situación en la que se pierde la titularidad del bien.

2.2.7. Clases de propiedad

La propiedad tiene diversas clasificaciones; sin embargo, por razón didáctica se considerará la siguiente clasificación.

2.2.7.1. Por el sujeto

- ✓ **Propiedad del Estado.-** Este tipo de propiedad son aquellos que están destinados para un uso público, dado que, pertenece al Estado, entre ellas tenemos; Plazas, Parques, caminos, calles, pistas, etc., asimismo, algunos están destinados a un servicio público, ejemplo de ello se tiene; colegio estatal, local municipal, etc.

Por otro lado, existen también bienes de dominio privado del Estado, bienes que no tienen fin de uso público, dado que, estas están regulados por el derecho privado y la finalidad de estos bienes no está destinada al uso ni servicio público, ejemplo de ello tenemos; playa de estacionamiento de una entidad estatal, en la que el estado actúa como cualquier privado en el uso de dicho bien.

- ✓ **Propiedad de particulares.-** Son propiedades privadas que pertenecen a personas naturales como personas jurídicas privadas. En consecuencia, el uso, disfrute,

disposición le corresponde netamente la dueño del bien, asimismo, este puede usar y disfrutar del bien conforme vea por conveniente, sin mas restricción que la prevista en la norma. Es decir, el uso y disfrute del bien no puedo vulenrar el derecho o interés de terceros.

En esa misma linea, A. TORRES V. refiere que, *“La Constitución establece que el derecho de propiedad es inviolable; que el Estado lo garantiza; que se debe ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley (función social de la propiedad) que a nadie se puede se puede privar de su derecho de propiedad, salvo por causa de seguridad nacional o por necesidad pública, declarada por ley.* (TORRES VASQUEZ, 2021).

2.2.7.2. Por la naturaleza del bien

Por dicho criterio, la clasificación de la propiedad es la siguiente:

- ✓ **Propiedad mueble.-** Estos recaen en los bienes muebles, las mismas que pueden ser trasladados de un lugar a otro, como ejemplo de estos bienes tenemos las siguientes: Silla, mesa, laptop, carro, triciclo, mesa, pata de cabre, etc. Cabe destacar este tipo de bienes están enumeradas en el Art. 886 del Código civil.
- ✓ **Propiedad inmueble.-** Este tipo de propiedad recae en los bienes inmuebles, las mismas que por su propia composición y naturaleza no pueden ser trasladados de un lugar a otro, como ejemplo de ello tenemos; casa, terreno, puentes, plazas, construcción de un colegio, etc. Cabe resaltar que este tipo de bienes inmuebles estan enumeradas en el Art 888 del Código Civil.
- ✓ **Propiedad corporal y propiedad incorporeal.-** Las propiedades corporales son aquellos bienes que pueden ser percibidos por los sentidos; es decir, estos bienes pueden ser palpados, como ejemplo de estos bienes tenemos las siguientes; “una

casa, un avión, un puente, una licuadora, un carro, un martillo, etc. Contrario sensu, tenemos los bienes incorporales o también denominados inmateriales, son aquellos bienes que no pueden ser percibidos por los sentidos del hombre; es decir, son bienes que no pueden ser palpados por el tacto del hombre, como ejemplo de este tipo de bienes tenemos las siguientes; patente de invención, secreto empresarial, etc.

- ✓ **Propiedad minera.-** este tipo de propiedad se regula por su norma especial, Por D. Leg. N. 109, se promulgó la Ley General de Minería y mediante D. Leg. N.º 708, se promulgó la Ley de Promoción de Inversiones en el Sector Minero, norma esta última que modificó parcialmente la Ley General de Minería. Por D. S. N.º 014-92-EM se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería.
- ✓ **Propiedad horizontal.-** En este tipo de propiedad es menester que exista una unidad inmobiliaria (edificios, centros comerciales, condominios), en la que coexistan espacios de dominio exclusivo, como departamentos, oficinas, galerías etc. Que pertenezcan a distintos propietarios y que a su vez compartan espacios de uso común, llámese pasadizos, escaleras, ascensores, etc.
- ✓ **Multi propiedad.-** este tipo de propiedad hace alusión a una copropiedad en la que los copropietarios usan y disfrutan del bien por periodos de tiempo, durante el periodo de tiempo el propietario está facultado de disponer de todos los atributos del bien.
- ✓ **Propiedad plena y propiedad nuda.-** La propiedad plena es cuando el propietario del bien tiene a su disposición todos los atributos del bien (usar, disfrutar, disponer y reivindicar). Cuando el propietario tiene expedito estos

cuatro atributos estamos frente a una propiedad plena; constrario sensu, cuando el propietario del bien pierde la facultad de usar y disfrutar del bien, nos encontramos frente a propiedad nuda, dado que, si bien el propietario no ha perdido la facultad de disponer y reivindicar; sin embargo, no puede usar ni disfrutar del bien, hasta que termine el periodo del arrendamiento, si caso se trate de un arrendamiento.

2.2.8. Modos de adquisición de la propiedad

Los modos de adquisición de la propiedad estana referidos al acto mediante el cual una persona adquiere la titularidad de un determinado bien. Con relación a este punto en la doctrina y en la jurisprudencia se ha hecho una clasificaciión diversa a efecto de que ello sea mas didactico para el entendiemento, asimismo, para el desarrollo de esta clasificación se tomará en cuenta el trabajo desarrollado el maestro Enrque Varsi Rospigliosi. Es así que tenemos la siguiente clasificación:

2.2.8.1.A título universal o a título singular

- ✓ **Universal:** Se da cuando multiples personas obtienen la titularidad del bien; es decir, estas personas obtienen su derecho en parte alícuotas; ejemplo de ello tenemos la herencia, compraventa en derechos y acciones de una determinada propiedad.
- ✓ **Singular:** Se da cuando, un determinado bien se adquiere de manera individual. Ejemplo de ello podemos mencionar, la compra que hace una persona de un carro, es decir, no existe copropiedad.

2.2.8.2.Simples y complejos

- ✓ **Simples:** En este caso el bien se adquiere sin mayor procedimiento. Ejemplo de ello tenemos la compraventa, donde solo se requiere el consentimiento de las partes contratantes.
- ✓ **Complejos:** En este caso para la adquisición del bien se requiere seguir un procedimiento complejo. Ejemplo de ello tenemos la usucapión, dado que, para la adquisición de propiedad por esta modalidad se requiere seguir un proceso judicial que demora bastante tiempo.

2.2.8.3. Actos inter vivos o mortis causa

- ✓ **Actos intervivos:** Estas están referidos a las adquisiciones que se hacen en vida. Como ejemplo de ello tenemos; compraventa, donación, permuta, etc.
- ✓ **Mortis causa:** Esta transferencia se da una vez que fallece el titular del bien. Como ejemplo de ello tenemos a la sucesión.

2.2.8.4. Oneroso y gratuito

- ✓ **Oneroso:** En este caso la transferencia se hace a cambio de algo; es decir, el propietario del bien transfiere su propiedad a favor de otra persona, a cambio de un monto de dinero o cambio de otro bien. El acto de liberalidad siempre se hace a cambio de algo con contenido patrimonial por supuesto. Como ejemplo de ello tenemos; la compraventa, permuta, etc.
- ✓ **Gratuito:** En este caso, el acto de liberalidad se hace de manera gratuita; es decir, cuando el titular del bien transfiere el bien no espera nada a cambio. Ejemplo de ello tenemos la donación, sucesión testamentaria, prescripción adquisitiva, etc.

2.2.8.5. Originarios

Este tipo de adquisición, actualmente muy pocas se veces ocurre en la realidad, dado que, este tipo de adquisición es *ex novo*, es decir, no hay una relación jurídica anterior. En este tipo de adquisición el adquirente no pacta o acuerda con ningún titular del bien, no se da una relación jurídica al momento de adquirir la titularidad de un determinado bien. Asimismo, “*en este modo de adquisición, la persona adquiere la titularidad de forma directa y primaria. Las excepciones son la accesión, la especificación, la mezcla y la usucapio*” (VARSI ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 170). Finalmente, es menester señalar que, se denomina originarios ya que dichos bienes no tuvieron o no tienen un propietario anterior. Entre las modalidades de adquisición originaria tenemos las siguientes:

2.2.8.5.1. Apropiación

Esta figura se da cuando una persona aprehende un determinado bien con la finalidad de hacer suyo el bien, es decir, la persona aprehende la cosa con la finalidad de convertirse en propietario del bien aprehendido.

Asimismo, un autor afirma que:

La adquisición de bienes por apropiación indebida se produce cuando los bienes muebles son ocupados sin dueño, o cuando son abandonados por el dueño a pesar de que el dueño puede y tiene la intención de poseerlos. Los requisitos, pues, son cuatro: a) idoneidad del objeto; b) capacidad del sujeto; c) acto de aprehensión; y d) ánimo de adquirir el dominio (JORGE MUSTOS, 2000, pág. 443).

Actualmente este tipo de adquisición se ha reducido o tiene una escasa aplicación, dado que, hoy por hoy ya no hay objetos o cosas sin dueño, solo tiene aplicación en la actividad de caza y pesca. Asimismo, es menester señalar que, esta modalidad solo aplica para las

cosas sin dueño u objetos abandonados, no es posible apropiarse de objetos perdidos, dado que, estos deben ser devueltos a sus dueños. Cabe resaltar que, esta modalidad de adquisición tampoco aplica para bienes inmuebles, dado que, los bienes que los inmuebles sin dueño no existe, dado que, aquel inmueble que carece de titular pertenece al Estado. En consecuencia, podemos concluir que esta modalidad de adquisición solo aplica para bienes muebles, más no para bienes inmuebles. Entre la modalidades de apropiación tenemos las siguientes:

- ✓ **Apropiación de cosas libres.-** Las cosas libres son aquellos bienes que no tienen un dueño o propietario, ejemplo: piedras, conchas u otros analogos que yacen en los rios, mares o playas. Estos bienes libres, pertenecen a la persona que lo aprehende. (Art. 929 del Código Civil). Es decir, estos bienes libres no pertenecen a nadie, no tienen dueño y se convertirá en propietario aquella persona que los aprhenda primero.
- ✓ **Apropiación por caza y pesca.-** Conforme al Art. 930 del Código Civil, los animales del caza y pezca pertenecen a la persona a quine los coge. *“La caza, la pesca y la forma en que son normadas tendrían que ser reanalizadas y habría que sensibilizar la redacción del artículo 930 en lo referente al cogimiento y agotamiento; máxime si los animales ya no son cosas, sino seres sensibles”* (VARSI ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 174). Complementando la idea vertida por el autor antes citado, debemos señalar que actualmente el tema de caza y la pesca están reguladas en normas administrativas, dado que, hoy por hoy los animales de caza son excasos y muchas veces algunos están en peligro de extinción, es por ello que el Estado a traves de su organo competente regula este aspecto. Lo propio ocurre tambien con el tema de la pesca, en algunos lugares y epocas es

vetado la pesca, ello se hace con la finalidad de que no desaparezcan las especies de pesca. En conclusión, podemos referir que, los animales de pesca y caza pasan a ser propiedad de la persona quien los coge, por supuesto que actualmente hay normas que regulan esta actividad.

- ✓ **Hallazgo de objeto perdido.-** En este supuesto, la persona que ha hallado el objeto perdido no puede apropiarse; contrario sensu, la norma obliga a la persona que halló poner a disposición de la Municipalidad, afectos de que la municipalidad pueda comunicar el hallazgo a través de algún medio de comunicación masiva. Si dentro de tres meses no aparece el dueño, dicho objeto se venderá en subasta pública y el dinero obtenido de la venta será dividido entre la municipalidad y el hallador. En consecuencia, un objeto perdido no puede ser adquirido por quien a hallado.
- ✓ **Prohibición de búsqueda de tesoro en predio ajeno cercado.-** “*El tesoro es un bien valioso, pecunia, y es de dueño desconocido; de allí que adquiera —sin tener jurídicamente dicha calidad— la condición de res nullius. No es un bien abandonado (derelictae) ni perdido (deperditae); es un bien escondido (res latuit)*” (VARSI ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 177). Asimismo, esta modalidad se halla regulado en el Art. 943 del Código Civil, la misma que impide la búsqueda de tesoro en terreno ajeno.

2.2.8.5.2. Especificación y mezcla

- ✓ **Especificación.-** Consiste en la transformación de una materia prima a un producto o especie nuevo. Es decir, una materia prima es transformado por otra persona (especificante) a un producto nuevo. Como ejemplo de esta modalidad tenemos las

siguientes; la uva transformado en vino, la madera transformado en un mueble, la lana en chompa, etc. Ahora la discusión radica en el entendido de que, quien debe ser el propietario del nuevo bien que ha nacido producto de la transformación, al respecto existen varias posiciones: la primera posición señala que la propiedad debe corresponderle al dueño de la materia prima, dado que, el es quien era dueño de la esencia (materia prima) lo cual ha sido transformada. Por otro lado, hay juristas quienes refieren que, la propiedad debe corresponderle a la persona que ha transformado el bien, dado que, con su arte, oficio, *expertise*, ha dado un valor especial a la materia prima y con ello se ha convertido en una nueva especie con otro valor.

Al respecto el autor señala lo siguiente;

Esta es la solución que brinda el Código: “El objeto que se hace de buena fe con materia ajena pertenece al artífice, pagando el valor de la cosa empleada” (art. 937). Se trata de un pago, no de una indemnización, de allí que deba liquidarse el valor de la materia acorde con el mercado, considerando la voluntad de las partes (vía transacción o conciliación) o, en su caso, determinado por el juez (sentencia) que solucione el conflicto de intereses. (VARSI ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 180).

- ✓ **Mezcla.-** Esta modalidad de apropiación consiste en la mezcla o union de dos elementos en uno solo; es decir, dos objetos de diferentes dueños se unen en uno solo bien, produciendose el proceso de coalescencia y forman un objeto. Cabe mencionar que, una vez mezclado o unido se genera una copropiedad, de tal manera que los dueños de las materias primas se convierten en copropietarios del bien obtenido producto de la mezcla.

2.2.8.5.3. **Accesión**

La **accesión** consiste en el incremento de una cosa, ya sea en su volumen (masa) o valor económico, esto por razones de fuerzas extrínsecas. La cosa que accede pierde su independencia y pasa a formar parte de la cosa acrecida. El titular de la cosa que accede pierde su titularidad y el titular de la cosa acrecida se convierte en propietario de la cosa que accede. Asimismo, según la *academia de la lengua española* la accesión es “modo de adquirir el dominio, según el cual el propietario de una cosa hace suyo no solamente lo que ella produce, sino también lo que se le une o incorpora por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambos medios a la vez, siguiendo lo accesorio a lo principal”.

En consecuencia, la accesión es una forma natural de obtener la propiedad, ya sea de un bien inmueble como del bien mueble, por la que, el dueño del bien acrecido adquiere la titularidad del bien que se adhiere o accede al bien acrecido. Cabe precisar que el dueño del bien acrecido se convierte dueño no solo del bien que accede si no también de los beneficios o rentabilidad que pueda generar el bien que accede. Asimismo, esta accesión se puede dar por obra de la naturaleza o por acción del hombre.

2.2.8.5.4. **Prescripción adquisitiva**

Es una forma originario de obtener la propiedad por el transcurso del tiempo; es decir, una persona que posee un bien por un determinado tiempo puede adquirir la propiedad de un bien de manera gratuita, dado que, por el transcurso del tiempo es factible adquirir la propiedad, por supuesto cumpliendo los requisitos establecidos en la ley.

2.2.9. **Restricciones la derecho de propiedad**

Con relación a este punto, cabe referir que tenemos dos tipos de restricciones o limitaciones al derecho de propiedad, entre ellas tenemos: las que tienen su origen en la ley y las que nacen del pacto - contrato de ambas partes.

- ✓ **Restricciones legales.-** Este tipo de restricciones son cargas o prohibiciones que se imponen al derechos de propiedad para limitar su ejercicio. Se produce una disminución o recorte de poder jurídico que impide al propietario actuar con total libertad sobre el bien, pero no se pierde la propiedad misma ni la posibilidad de ejercer los atributos de dominio. (AVENDAÑO VALDEZ, 2017, pág. 66). De ellos podemos entender que, la fuente del
- ✓ **Restricciones que nacen del pacto o contrato de ambas partes.-** Este tipo de restricciones nacen por acuerdo de voluntad de ambas partes; es decir, de las personas que contratan. Ejemplo de ello tenemos, un propietario de un fundo puede pactar con otra persona a fin de que esta pueda ingresar al predio solo a realizar la actividad de la pesca.

2.2.10. Extinción de la propiedad

La propiedad se extingue de varias formas, con relación a este tema diversos autores han desarrollado diferentes clasificaciones; sin embargo, para el presente trabajo se tomará de referencia la clasificación hecha por el jurista Enrique Varsi, quien citando a Avendaño Valdez así como tomando de referencia al Código Civil diversas causas de extinción de propiedad:

- ✓ **Adquisición del bien por otra persona.-** Dicho modo de extinción de propiedad ocurre cuando el titular del bien decide transferir el bien a favor de otra persona; es decir, una parte denominada transferente decide enajenar el bien a otra parte

llamada adquirente, quien se convierte en el nuevo propietario. Esta es una modalidad de extinción de la propiedad. Como ejemplo podemos mencionar a: Donación, compraventa, permuta, dación en pago, etc.

- ✓ **Destrucción o pérdida total o consumo del bien.**- En relación a este punto se puede distinguir varias modalidades; **1) destrucción;** este es el típico caso de extinción de un bien; es decir, cuando un bien perece o sucumbe el derecho de propiedad se pierde. “La causa puede ser un acontecimiento natural (terremoto, inundación) o un hecho humano (incendio provocado)”. (VARSI ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 218). Cabe precisar que, cuando sucede ello, se pierde la funcionalidad del bien, es decir, se pierde la esencia del bien y ya no puede cumplir su finalidad. **2) destrucción o transformación;** con relación a esto, en muchas ocasiones cuando un determinado bien se destruye, quedan restos del bien, que muchas veces pueden adquirir una forma distinta y puede tener distinta funcionalidad. De ahí podemos concluir que, al transformarse se pierde el bien original y nace otro bien, pero que el propietario sigue siendo la misma persona. **3) pérdida total;** esta situación se da cuando un hecho o situación material afecta a la esencia del bien de manera completa, extinguiendo de manera completa las cualidades del bien, haciendolo inservible para el que ha sido creado. Ejemplo de ello tenemos; cuando un crucero se hunde en el altamar, cuando un ropero se calcina completamente, etc. Ergo, cuando perece el bien, también perece el derecho. **4) consumo;** otra modalidad de la destrucción es el consumo, este ocurre en el caso de los alimentos o un bien que esté destinado al consumo. En consecuencia, cuando el alimento es consumido por el hombre este

desaparece completamente. Ejemplo de ello podemos señalar; la uva que es consumida por el hombre, la gasolina que se usa para los motores, etc.

- ✓ **Por expropiación.-** Esta es otra modalidad de extinción de la propiedad, mediante la cual el Estado priva de su derecho de propiedad a una persona por razones de necesidad pública o seguridad nacional declarada por ley, Previo pago de justiprecio. Esta figura ha sido regulada en la consitución política del Perú en el Art. 70. En consecuencia, por la expropiación también se extingue el derecho a la propiedad.
- ✓ **Por abandono.-** “Esta figura se da cuando el propietario de un bien se deshace de bien que le pertenecía o simplemente la deja a expensas de los demás” (VARSI ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 220). Complementando a la definición pedemos referir que, este abandono no está referido a un simple no uso, si no, esta debe concluirse a partir de actos exteriores que evidencien la intención de abandonar el bien. Por otro lado, algo muy importante que debemos referir es que, el abandono debe ser por un periodo de 20 años como mínimo, recién en esas condiciones se podría hablar de un abandono, asimismo, una vez producido el abandono la titularidad pasa a favor del Estado.

En ese contexto Varsi afirma lo siguiente:

Esta forma de extinción de la propiedad, a decir de muchos, está perdiendo importancia o menospreciándose su examen por escasa aplicación (Peñailillo Arévalo, 2014, p. 157), a medida que a todo bien se le obtiene un uso y provecho; es el caso de los residuos, chatarra y basura, que, a través de los procesos de reciclamiento, terminan siendo de utilidad, lo cual comporta una forma de transformación. (VARSI ROSPIGLIOSI, 2019, pág. 221)

2.3.LAS COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS

2.3.1. Antecedentes de las comunidades campesinas

Comunidad

El término de comunidad campesina, está formada por dos términos *comunidad* y el de *campesina*, que hacen en su conjunto una palabra compuesta orientada a una definición unificada. Por temas de didáctica primero se analizará por separado.

Como elementos comunes de la comunidad se tiene lo siguiente: el territorio, sobre el cual se hacen los comuneros; las costumbres que los caracteriza y las diferencian de otras comunidades, pero que todos los miembros comparten la misma cultura y tradición; sin embargo, ninguno de los integrantes de la comunidad tiene derechos individuales respecto de las costumbres, tradiciones, lengua etc.

Campesino

Es la persona que se dedica de manera habitual a la actividad agraria. Siendo así, la comunidad campesina se entiende como aquella estructura que está conformada por un grupo de campesinos que comparten una misma historia y un interés común en un determinado espacio- tiempo.

Asimismo, las comunidades campesinas dentro de su organización de carácter político, que está esencialmente referida a buscar el bienestar común de los miembros de la comunidad así como relacionado a la agricultura; aunado a ello, los integrantes de la comunidad comparten costumbres, trabajo colectivo, propiedad comunal de las tierras, intereses colectivos.

2.3.2. Origen de las comunidades campesinas en el Perú

Para determinar el nacimiento de las comunidades campesinas, nos debemos remontar a la historia de nuestros antepasados; en las que los primeros vestigios de las comunidades se evidencian en la actividad agrícola así como en la organización o modo de trabajo que tenían en las actividades agrícolas. Es así que, en diferentes épocas de la historia peruana se tenía la presencia de las comunidades campesinas en distintas formas o modos de organización, entre las que tenemos:

2.3.2.1. En la Época preinca e incanato

Las comunidades campesinas tiene existencia incluso antes de la época de los incas, es así que, los primeros vestigios de la existencia de las comunidades son los ayllus, forma de organización que era esencial para desarrollar la actividad de la agricultura, una actividad tan importante que para el hombre ha significado un avance importante en la historia de la humanidad, dado que, gracias a ello, es que, el hombre pudo estabilizarse en un territorio determinado.

Volviendo al tema, conforme lo referido líneas arriba, anterior a los incas ya existían vestigios de la existencia de las comunidades, prueba de ello es que se tiene las culturas preincas tales como: Chancas, Chumpiwilkas, Collas, etcétera, y con la llegada de los incas, muchos de las culturas antes referidas han sido absorbidos por los incas a través de la conquista; empero, algunas de las culturas permanecieron libres, es decir, no estaban sometidas al dominio incaico, empero mantenían relaciones tributarias y como recompensa de ello la cultura inca les otorgaba los siguientes derechos: derechos territoriales, autonomía, vivienda, producción, incluso el de tener sus propias autoridades.

Es así que, el origen de las comunidades campesinas encontramos en el denominado “ayllu”, ya que, gracias este tipo de organización es que el hombre tenía una relación o vinculación con la tierra, fundamentalmente basado en la agricultura. Asimismo, es menester mencionar que, los elementos esenciales del ayllu son las siguientes; propiedad colectiva y trabajo comunitario, dado que, ninguno de los miembros de dicha organización tenía dominio exclusivo de la propiedad, es decir, no existía la propiedad privada, pero si los integrantes usufructuaban. Finalmente, el objetivo del ayllu como forma de organización era, velar por el interés común, labrando las tierras de sus dominios, con lo que aseguraban productos para las familias que estaban bajo dependencia de estas, aunado a ello, tenían un sistema de trabajo denominado el ayni, método con el que incluso llegaron a contruir las obras públicas como el denominado “qhapaq ñan”, los templos de adoración, entre otros.

2.3.2.2. Época colonial

Durante la época colonial, se produjeron cambios significativos en la estructura de los ayllus. Sin embargo, los españoles mantuvieron el mismo mecanismo que los incas en lo que respecta a temas tributarias de la nueva colonia, con la diferencia de que los españoles decidieron por reducir el número de ayllus existentes en aquella época agrupándolos en grupos más grandes “reducción de Indios”.

Este hecho trascendente ocurre durante los años 1569 a 1581, bajo el mandato del Virrey Francisco de Toledo, se procedió a la unificación de los ayllus o también denominado “reducción de indios”, estas reorganizaciones de los ayllus tenían finalidad política, económica y religiosa.

Esta política de “reducción de indios” se aplicó debido a que en dicha época existía una mortandad masiva de los pobladores de la costa, dado que, los pobladores se encontraban dispersos y eso facilitaba a la mortandad masiva que se estaba dando en dicha época, razón por la que, se aplicó dicha política a efectos de unir en uno solo varios ayllus. Cabe mencionar que, a ello se debería a que, actualmente existan pocas comunidades en la costa.

Este nuevo regimen español, busca explotar y aporvechar la mano de obra como recompensa por su conquista y a su vez propalar la religión catolica, ya que, ello formaba parte de la misión de la corona española. Dicho fin facilitaba la explotación de la mano de obra, debido a que tenían que trabajar para la corona española. También sirvió para adoctrinarlos en la fe católica, convenciéndoles de que abandonaran su religión politeísta y creyeran en un solo Dios.

La Corona Española, a través de sus virreyes en la nueva colonia, permitió la concesión de tierras a las comunidades campesinas para dos tipos de explotación. El primero era colectivo, que servía para pagar tributos a la Corona. La segunda era individual, concedida para el mantenimiento de familias. no algunas veces al dominio colonial.

Por lo tanto, el sistema de la propiedad común o propiedad colectiva no desapareció, ya que, si bien cambió de nombre, empero, seguía manteniendosé en la época colonial, si bien, la administración ya no estaba a cargo de los curacas, si no, esa función lo asumían los envarados, quienes desempeñaban las mismas funciones de control que en la época del incanato.

2.3.2.3.Época republicana

Durante la época Republicana se advierte que las organizaciones de Ayllus mantuvieron el mismo nombre que los españoles habían designado “Indios Reducidos” y de “Común de

Indios”, prueba de ello es que en la Constitución de 1920 se sigue manteniendo esta denominación, reconociendo el Estado solamente su existencia legal, más no les otorga personería Jurídica. Sin embargo, recién en la Constitución de 1933 se otorga personería Jurídica a las Comunidades Campesinas, claro está reitera el reconocimiento de su existencia legal.

El reconocimiento de las comunidades campesinas, empieza desde el año 1926, hasta el año 1991 se tenía reconocido más de 4948 comunidades campesinas, que si bien, el reconocimiento es lento, empero con la dación de la constitución política de 1920, ya era un avance para las comunidades campesinas, dado que, solo con el reconocimiento las comunidades campesinas formaban parte del Estado, en suma, se podría decir que a partir de la constitución de 1920, las comunidades campesinas, antes comunidades indígenas, han sido reconocidos y por ende forman parte del Estado, ello significó un gran avance para las comunidades campesinas.

Siendo así, se advierte que las comunidades campesinas han existido desde las épocas de preinca, época incaica, época colonial así como la época republicana, claro, si bien no tenían reconocimiento legal, pero si tenían existencia como tal. Durante la época colonial y los inicios de la época república los campesinos no tenía participación en asuntos del gobierno (Estado).

Mediante el Decreto Ley 17716 de 1969, dado durante el Gobierno Juan Velasco Alvarado, recién a los campesinos se les reconoce y se les da la denominación de comunidades Campesinas. Prueba de ello, es que en el Título X del Decreto ley 17116 se advierte un cambio en lo que respecta a la denominación, dado que anteriormente se les denominaba como indígenas; mientras que, con la dación de la indicada ley, se les denomina como “comunidades campesinas”.

Finalmente, muchos autores señalan que, el nombre de la comunidad campesina, fue incorporado por el gobierno de Juan Velazco Alvarado, con la finalidad de promover la igualdad de los ciudadanos; dado que, el nombre de comunida indigena denotaba una expresión discriminatoria o que es mismo decir, peyorativa, asimismo, la política de Juan Velazco Alvarado fue una política inclusiva.

2.3.3. Nociones generales de comunidades campesinas

Las comunidades campesinas legalmente reconocidas representan para la sociedad, el renacimiento de organizaciones sociales andinas. Estas organizaciones poco a poco se adaptaron a las normas legales dadas por el Estado, pero siguen conservando elementos clave como la propiedad colectiva de la tierra, las prácticas de trabajo comunal, las costumbres y la lengua.

Conforme a la Ley General de Comunidades Campesinas, las comunidades son organizaciones de interés público con existencia legal y con personería jurídica. Las personas que integran las comunidades campesinas, son familias que controlan determinados territorios, todos ellos unidos por vínculos ancestrales, económicos, sociales, etc, cuya finalidad no es otra cosa que buscar el bien común, así como el desarrollo de sus integrantes.

Como órganos de gobierno de una comunidad campesina se tiene los siguientes: Asamblea General, directiva comunal, comités especializados; asimismo, es de precisar que la asamblea general es la máxima autoridad y la directiva comunal es el responsable del gobierno y la administración, la misma que está conformada por el presidente, vicepresidente y cuatro directivos como mínimo.

2.3.4. Comunidades Campesinas

Definición.- Las Comunidades Campesinas son instituciones históricas en el Perú compuestas por grupos de familias con un interés colectivo o comunal, originarios de los pueblos indígenas que poblaron por primera vez el territorio peruano. Antiguamente, esta institución se denominaba Ayllu. (PEÑA JUMPA, pág. 193).

Una comunidad campesina es distinto a una comunidad Amazónica. La Comunidad Campesina su actividad económica lo enfoca en la agricultura y ganadería: cada comunero tiene sus terrenos donde realiza la actividad de agricultura generalmente para su autoconsumo y desde donde también muchas veces obtiene forraje para alimentar sus ganados que normalmente lo usan como un medio de ahorro. Mientras que los pueblos amazónicos tienen un vinculo con la tierra para realizar la agricultura, aun más los bosques y ríos: Las familias dependen principalmente de los bosques y los ríos como principales fuentes de alimentos (frutos, animales de caza y peces) y de recursos para su consumo e intercambio (madera, peces). Cabe precisar que, tanto las comunidades campesinas y nativas, están organizados a través de juntas directivas quienes dirigen el desarrollo de las comunidades campesinas.

Estas familias, generalmente, están ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales expresados en la propiedad comunal de la tierra, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales cuyos fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país. (INEI, 2012, pág. 249).

Ergo, las comunidades campesinas son una organización de especial interés para el agro, así como su finalidad de estas comunidades, es la realización plena de los miembros que

integran dicha comunidad, asimismo, es menester señalar que, las personas que integran las comunidades por lo general tienen vínculos ancestrales, culturales y consanguíneos los que los mantiene unidos.

Asimismo, del informe de INEI antes citado, se advierte que: Puno es el departamento que engloba mayor cantidad de comunidades campesinas. Teniendo en su territorio al 22,7% de comunidades campesinas del país. Le sigue el departamento de Cusco con 16,0%, le sigue Huancavelica con 10,1%, Ayacucho con 9,2%, Apurímac con 8,1%, Junín con 6,5% Áncash con 5,7% y Lima con 5,1% y así sucesivamente.

De este informe podemos advertir que el departamento de Cusco, ocupa el segundo puesto en albergar mayor número de comunidades campesinas. Ahí radica la importancia y la eficacia de este trabajo de investigación, dado que, nos encontramos en un departamento donde existe un número considerable de comunidades campesinas, con lo que se garantiza la aplicabilidad de los resultados de esta investigación.

Por otro lado, es importante mencionar que, la Constitución Política del Perú de 1920, ya que fue la primera constitución que reconoció a las comunidades indígenas, prescribiendo lo siguiente: *“El Estado protegerá a la raza indígena y dictará leyes especiales para su desarrollo y cultura en armonía con sus necesidades.(...)”*. De ello podemos advertir que, si bien quizá no con el término correcto; sin embargo, ya se otorgaba una protección especial y se promovía su desarrollo pleno de las comunidades indígenas, asimismo, ordenaba que se dicte los derechos que correspondan, por supuesto, a través de una ley de desarrollo constitucional.

Asimismo, es importante citar lo establecido por la Constitución Política del Perú de 1979, la misma que en su art. 161 establece textualmente lo siguiente respecto de las

comunidades campesinas “*La Comunidades Campesinas y Nativas tienen existencia legal y personería jurídica. Son autónomas en su organización, trabajo comunal y uso de la tierra, así como en lo económico y administrativo dentro del marco que la ley establece. El Estado respeta y protege las tradiciones de las Comunidades Campesinas y Nativas. Propicia la superación cultural de sus integrantes*”. De lo citado podemos observar que, la Constitución le otorga una autonomía en cuanto en su organización, trabajo comunal y uso de tierras, mismas que a nuestro criterio es importante, ya que, cada comunidad campesina a nivel nacional tienen diferentes costumbres y modos de vivencia, por lo que, aplicar una política general para todos no sería factible ni razonable, por las razones referidas líneas arriba.

Aunado a ello, es menester también traer a colación lo establecido por la Constitución Peruana vigente; es decir, por la Constitución de 1993, la misma que en su art. 89 señala que las comunidades campesinas tienen reconocimiento legal, asimismo, señala que, las comunidades campesinas tienen que autonomía en su organización así como el uso y distribución de sus tierras.

Finalmente, tenemos el **Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT)** sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes reconoce los derechos individuales y colectivos de grupos culturalmente distintos dentro de una nación. El convenio ratificado por el Perú en 1994, define a los pueblos indígenas u originarios como aquellos que vivían dentro de una región geográfica durante los periodos de conquista o colonización, manteniendo sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas.

2.3.5. Existencia legal

Las comunidades campesinas tienen existencia legal y personería jurídica, para tal fin su existencia tiene que estar inscrito en el registro correspondiente, asimismo, debe estar reconocido por la autoridad correspondiente

2.3.6. Características de comunidades campesinas

✓ **Trabajo comunitario.-**

Las comunidades campesinas se han caracterizado por la ayuda mutua que se dan entre los miembros de la comunidad; es decir, los miembros de la comunidad desde las épocas incaicas han utilizado el sistema de trabajo denominado el “ayni”, el mismo que consiste en la ayuda mutua entre los comuneros en el trabajo agrícola u otra actividad. Esta fue y es, la forma o el sistema de trabajo que actualmente los miembros de las comunidades utilizan para labrar las tierras o construir sus viviendas y que hasta la fecha funcionó y viene funcionando con éxito en las comunidades campesinas, de allí que una de las características de las comunidades es la ayuda mutua o trabajo comunitario.

✓ **Existencia de lazos consanguíneos o ancestrales**

Los miembros o los integrantes de las comunidades campesinas dentro de la comunidad por lo general están unidos por lazos consanguíneos o lazos ancestrales; dado que, comparten las mismas costumbres o tradiciones incluso la misma historia. Esta es una de las características de las comunidades campesinas, razón por la que, las personas que integran dichas comunidades son unidos y su finalidad es lograr el bienestar y el desarrollo integral de los miembros de las comunidades.

✓ **Tienen existencia legal**

Las comunidades campesinas tienen existencia legal y personería jurídica, para tal fin su existencia tiene que estar inscrito en el registro correspondiente, asimismo, debe estar reconocido por la autoridad correspondiente.

✓ **Propiedad colectiva de la tierra**

Los miembros de las comunidades campesinas actualmente poseen tierras de manera global; es decir, las tierras comunales se constituyen en una sola matriz o unidad territorial, de la misma es propietaria la comunidad campesina como persona jurídica; mientras que los comuneros, solo son usufructuarios de las tierras, de ahí se dice que una de las características de una comunidad es la posesión colectiva de sus tierras.

✓ **Tienen autonomía en el uso de sus tierras**

Las comunidades campesinas tienen autonomía en el uso de sus tierras, quienes determinarán la cantidad de parcela que un comunero puede poseer como máximo, en ese mismo sentido, la Ley General de Comunidades Campesinas, en su art 11, textualmente prescribe lo siguiente “*Está prohibido el acaparamiento de tierras dentro de la Comunidad. Cada Comunidad lleva un padrón de uso de tierras donde se registran las parcelas familiares y sus usuarios. Cada Comunidad Campesina determina el régimen de uso de sus tierras, en forma comunal, familiar o mixta” (negrita, cursiva y subrayado es nuestro). Siendo así, una de las características de las comunidades campesinas, es que, tienen autonomía en el uso y modo de aprovechamiento de sus tierras.*

✓ **Autonomía económica, administrativa y organizativa**

Las comunidades campesinas, a más de tener autonomía en el uso de sus tierras, también tienen autonomía en la económica, esta entendida en el sentido de que,

las comunidades campesinas tiene la libertad de realizar cualquier tipo de actividad económica lícita que mejor se adecúe a la realidad y época en la que viven, es así que, la Ley General de Comunidades Campesinas permite incluso que las comunidades pueden explotar los recursos vía conseción, si acaso no tuvieran los recursos suficientes, incluso se podrían asociar con otras empresas privadas.

Por otra parte, también son autónomas en el aspecto administrativo, dado que, las comunidades se organizan de acuerdo a su realidad social, si bien existen normas nacionales que regulan a las comunidades campesinas; sin embargo, existe un margen de espacio dentro del cual, las comunidades campesinas se organizan de acuerdo a sus necesidades y realidad social, siempre en procura de buscar el bien común.

2.3.7. Elementos de las comunidades campesinas

Las comunidades campesinas son una organización social, cuyos elementos son los siguientes:

- ✓ **Territorio.**- Se refiere a la tierra donde viven y trabajan los agricultores, que comparten los miembros activos de una comunidad para diversos fines, como la agricultura, la piscicultura o el pastoreo, entre otros.
- ✓ **Identidad.**- Cada comunidad campesina tiene sus rasgos característicos que las diferencian de los demás; es decir, los miembros integrantes de cada comunidad, como grupo adoptan conductas y formas de vida distintas a las demás, rasgos con los que se diferencian de las demás comunidades.

- ✓ **Cultura.**- Cada comunidad campesina tiene su propia cultura; es decir, tienen sus propias creencias, conocimientos ancestrales que caracterizan y les hacen únicos a cada comunidad campesina.
- ✓ **Tradiciones.**- Hace alusión a las costumbres y ritos que cada comunidad campesina posee y que se transmiten de generación en generación, asimismo, se puede decir que cada lugar y zona tiene sus propias tradiciones que los caracteriza.
- ✓ **Lenguaje.**- También por las máximas de experiencia sabemos que las comunidades campesinas en cada lugar tienen su propio dialecto o modo particular de comunicarse, asimismo, este elemento es esencial ya que sin ella no habría forma de interrelacionarse con sus pares.
- ✓ **Economía.**- Otro de los elementos es la economía, que hace alusión a la actividad económica que cada comunidad realiza con la finalidad de obtener ingresos económicos y así poder mantener a las familias que dependen de ellas
- ✓ **Vínculo de parentesco.**- Los miembros de las comunidades están unidos por vínculos consanguíneos y/o parentesco, dado que, comparten la misma cultura y modos de vivencia.

Personería jurídica.- Finalmente, otro de los elementos de la comunidad es la personería jurídica la cual se adquiere con el reconocimiento por la autoridad competente, así como, con la inscripción en el registro correspondiente. Ahora bien, en el caso de las comunidades campesinas, la autoridad competente para emitir una resolución de reconocimiento es la

Dirección Regional de Agricultura y se inscribe en el Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

2.4.REGULACIÓN NORMATIVA DE PREDIOS COMUNALES

2.4.1. Antecedentes históricos de predios comunales

Antes de desarrollar el tema que nos convoca, es menester ilustrar de manera breve los antecedentes históricos de predios comunales y su evolución a lo largo de la historia del Perú; empero, previamente es importante mencionar, sobre la informalidad que campea en nuestro país en todos los sectores, ahora bien, con relación al tráfico de terrenos existe bastante informalidad y si hablamos específicamente del tráfico de predios comunales, también existe mucha informalidad, dado que, actualmente las comunidades campesinas principalmente las que se ubican en zonas de expansión urbana, transfirieron los predios sin antes haber parcelado; es decir, transfirieron en derechos y acciones y no por fracción material; ello ocurre, precisamente por la razón que expone el economista Hernando de Soto en su libro “El Otro Sendero”, libro en el que señala que, la existencia de la informalidad en el Perú se debe al tipo de Estado que tenemos, un Estado burocrático donde pasar a la formalidad es muy oneroso y no hay incentivo para hacer ello; siendo así, lo mismo ocurre en el caso de Comunidades Campesinas en el que las normas para formalizar y parcelar los predios comunales son ineficaces, donde el Estado no pone condiciones favorables para que las comunidades campesinas puedan formalizar los predios que poseen.

Ahora bien, volviendo al tema que nos convoca, en cuanto a la evolución de predios comunales a lo largo de la historia se tiene lo siguiente:

2.4.1.1.Época preinca e inca

En dicha época no había reconocimiento ni práctica alguna de propiedad privada sino solo de posesión comunitaria de tierras, pues la propiedad de todo el territorio inca era únicamente del imperio inca, a lo que hoy llamaríamos Estado, sin embargo, había tierras del Sol destinada para la alimentación de los miembros del culto llámese sacerdotes y acellas, asimismo, estos alimentos servían como ofrenda al Dios Sol; tierras del Inca destinada para la alimentación de la nobleza y del ejército, y finalmente las tierras de ayllus destinadas para la alimentación de las familias que conformaban los ayllus; cabe precisar que los ayllus eran plenamente autónomos en el trabajo y sus prácticas tradicionales culturales y de manejo de los recursos naturales, no había disposición ni sucesión de tierras, sino pleno uso y disfrute de las mismas durante el periodo de vida del jefe de familia y a su muerte las tierras revertían a disposición del Ayllu y del Estado.

2.4.1.2.Época colonial

En la época colonial, es menester hacer referencia a la recopilación de las leyes de india, aprobado por el Rey carlos II así como por el Concejo de Indias para America, en este cuerpo normativo el régimen Virreynal Español otorgó plena protección legal comunitaria a las tierras de las comunidades de indígenas a partir de la Recopilación de las Leyes de Indias con la Ley 18, Titulo 12, Libro IV del 16 de marzo de 1642 que regulaba el reparto de tierras de los indígenas, estableciendo que sus tierras no podían ser vendidas a españoles ni a otras personas.

2.4.1.3.Época republicana

En esta etapa, es imprescindible mencionar la Constitución Política de 1920, que es la primera constitución que ha reconocido y dio protección a los territorios de las comunidades campesinas, prescribiendo textualmente lo siguiente *“Los bienes de propiedad del Estado, de instituciones públicas y de comunidades de indígenas son imprescriptibles y sólo podrán transferirse mediante título público, en los casos y en la forma que establezca la ley”*. En ese mismo sentido, la Constitución Política de 1933, en sus artículos 208 y 209 dio protección al territorio comunal. Finalmente, la Ley de Reforma Agraria, el Código Civil de 1984, la Ley de Comunidades Campesinas y la Constitución Política del Perú de 1979 determinaron claramente que las tierras de comunidades campesinas tenían la condición jurídica de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Es importante mencionar que, con la Constitución Política de 1993 los predios comunales pierden la condición de ser inalienables e inembargables; es decir, la propiedad de las comunidades campesinas pueden actualmente transferirse a terceros o al mismo comunero, así como también puede ser gravado; por supuesto, cumpliendo el procedimiento fijado por la norma.

2.4.2. La propiedad como derecho humano y su ubicación como derecho de primeración genereación

2.4.2.1. ¿Que son los derechos humanos?

Los derechos humanos son instrumentos jurídicos que reconocen y salvaguardan la dignidad inherente a todo individuo. Estas leyes rigen la vida de las personas en sociedad y sus interacciones mutuas, así como su relación con el Estado y los deberes de éste hacia ellas. En esencia, los derechos humanos sirven de base para crear una sociedad justa y equitativa en la que todas las personas puedan vivir con libertad, respeto e imparcialidad.

Los derechos humanos obligan a los Estados hacer ciertas cosas y los prohíbe hacer otras. Del mismo modo a las personas también les detenta responsabilidades; y cuando hagan prevalecer sus derechos también ellos deberán respetar los derechos de los demás. Ningún gobierno, grupo o individuo puede realizar acciones que viole los derechos de los demás. Siendo que los derechos humanos tienen las siguientes características como son: universales e inalienables, son indivisibles, y se aplica para todo los seres humanos.

2.4.2.2. La propiedad como derecho humano

La propiedad ha sido reconocida por primera vez como un derecho humano en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la misma que prescribe que toda persona tiene derecho a la propiedad individual o colectiva, es a partir de ese instrumento internacional, que la propiedad se reconoce como un derecho; dicho cuerpo normativo fue proclamada por la asamblea el 19 de diciembre de 1948, donde se reconoce como derecho humano el derecho a la propiedad, es más en los primeros borradores del referido instrumento internacional sostenía que los trabajadores puedan ser propietarios de los medios de producción; sin embargo, la unión soviética se opuso al reconocimiento de la propiedad privada.

Por otra parte, es menester hacer referencia, sobre la ubicación del derecho a la propiedad en la clasificación de los derechos por generaciones; siendo así,

- ✓ **La primera generación** incluye los derechos civiles y políticos. Los indicados derechos fueron amparados a fines del siglo XVIII mediante una Ley, precisamente durante el periodo de la independencia de Estados Unidos de Norte America y la Revolución Francesa. Cuyo fin principal era la de garantizar la libertad personal; asimismo, es de precisar que, otro de los objetivos que tienen los derechos de la Primera Generación es limitar la injerencia de las autoridades o del gobierno en la vida particular de los ciudadanos, así como asegurar que los ciudadanos participen en los asuntos públicos. Entre los derechos más trascendentes de esta generación tenemos : el derecho a la vida, el derecho a la libertad de creencia y religión, el derecho a la libertad de expresión y **el derecho a la propiedad**. Aunado a ello, entre los derechos políticos básicos tenemos: el derecho a la huelga, el derecho al voto, el derecho a asociarse libremente para formar un partido político o sindicato, etc.
- ✓ La **segunda generación** incluye los derechos económicos, sociales y culturales. Los derechos de segunda generación se incorporaron paulatinamente en la normativa en las postrimerias del siglo XIX y XX. Su finalidad es dotar a los ciudadanos la verdadera igualdad entre ellos y ofrecer a todos la misma igualdad de oportunidad para alcanzar una vida digna. Entre los derechos más importantes de la segunda generación tenemos: el derecho a la salud, el derecho a la educación, el derecho al trabajo, el derecho a una vivienda digna, etc.
- ✓ Los **derechos de tercera generación** fueron consagrados en la ley a principios del siglo XXI. Su objetivo es promover la solidaridad entre naciones y

ciudadanos de todo el planeta. Su misión es impulsar las relaciones pacíficas y constructivas entre los ciudadanos, con la finalidad de afrontar nuevos retos y desafíos de estos tiempos modernos . Entre los derechos más importantes de la tercera generación tenemos los siguientes: el derecho al desarrollo, el derecho a la paz y el derecho a un medio ambiente limpio del que todos podamos beneficiarnos.

Por tanto, conforme referido líneas arriba, se tiene que el derecho a la propiedad se encuentra enmarcado dentro de los Derechos de Primera Generación, mismas que son denominados como derechos civiles y políticos. Por otro lado, el derecho a la propiedad como derecho humano se encuentra reconocido en el Art 17 de la **Declaración Universal de los Derechos Humanos**, la misma que en concreto prescribe lo siguiente “*1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.(...)*”; asimismo, en la misma línea la **Convención Americana de los Derechos Humanos, en su artículo 21**, prescribe sobre la propiedad como derecho humano señalando lo siguiente “*1.Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. (...)*”; por lo que, la propiedad como tal si es considerado como derecho humano, conforme se ha advertido de las normas internacionales antes citados.

Aunado a ello, es menester mencionar que el **artículo 55 de la Constitución Política del Perú**, refiere que “*Los tratados celebrados por el Estado y en vigor forman parte del derecho nacional*”; siendo así, los tratados internacionales antes mencionados, son cuerpos normativos que forman parte de la legislación nacional y perfectamente aplicables a nuestra realidad peruana. Tanto más que, la **Cuarta Disposición Final y Transitoria** determina que las leyes referidas los derechos y libertades que la Constitución Política reconoce deben interpretarse conforme a los tratados internacionales que el Estado Peruano ha ratificado.

2.4.3. La propiedad como derecho fundamental en la Constitución Política del Perú

La propiedad como tal, es considerado no solo como derecho humano, conforme a los instrumentos internacionales antes citados, sino también, es considerado como derecho fundamental, prueba de ello es que, en el art 2 inciso 16 de la Constitución Política del Perú (vigente), este cuerpo normativo reconoce como tal, prescribiendo textualmente lo siguiente *“Toda persona tiene derecho a: (...)A la propiedad y a la herencia”*. Aunado a ello, también es menester citar el artículo 60 de la Constitución Política del Perú, la misma que prescribe textualmente que *“El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa”*; de lo que podemos inferir que el Estado Peruano considera importante la propiedad para la economía del país, así como reconoce la existencia de diversas formas de propiedad, entre ellas la propiedad comunal. Finalmente, es de citar el Art 88 de la Constitución Política del Perú, la misma que textualmente prescribe lo siguiente *“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”*.

2.4.4. Las comunidades campesinas y nativas y su derecho a la propiedad

Su territorio es el bien más valioso e importante que tienen las Comunidades Campesinas. Dicho bien incluso en muchas comunidades lo relacionan con deidades, como el pachamama, siendo que por ello, muchas veces rinden culto. Algunos de los comuneros

no tienen la intención de vender sus tierra ya que son conscientes de que dicho bien les provee de alimentos y productos para la alimentación de su familia y otras consideran sus predios como un medio de desarrollo o un medio de apalancamiento para su desarrollo familiar.

Las Comunidades campesinas tienen bien identificado y delimitado sus territorios; es decir, las comunidades campesinas cuando son invadidos en sus territorios se organizan y protegen muchas veces hasta con su vida.

Históricamente se sabe que los ayllus en el pasado han sido despojados de sus tierras, pese a que han defendido; sin embargo, aun así fueron despojados de sus tierras, si bien posteriormente han recuperado, empero la recuperación solo fue de manera parcial. En algunas comunidades, especialmente en la sierra, sus territorios lo consideran como un bien de uso que les sirve para dotareles de alimento, siendo que por ello, no lo consideran como un bien para transferir o negociar; mientras que en algunas comunidades campesina, especialmente las comunidades que se ubican en zonas de expansión urbana desean que sus terrenos les sirva como un medio para su desarrollo comunal y familiar, y que éstas puedan ser transferidos o negociados. Es menester cita a la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) que ha definido lo siguiente respecto a la propiedad de las comunidades campesinas y nativas:

“Entre los indígenas existe una tradición comunitaria sobre una forma comunal de la propiedad colectiva de la tierra, en el sentido que la pertenencia de ésta 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, (...)”

Siendo ello así, la Corte Interamericana de Derechos Humanos sostiene que, en las comunidades campesinas existe el sentimiento de colectivismo de la tierra, lo cual no se centra en el individuo sino en el grupo, y en la comunidad.

Cabe agregar, que existen instrumentos internacionales que regulan y protegen el derecho que tienen las comunidades indígenas (hoy comunidades campesinas) de poseer tierras que desde tiempos antiguos han venido poseyendo, incluso desde sus antepasados; entre los instrumentos internacionales que regulan el extremo indicado tenemos los siguientes; la Declaración de las Naciones Unidas Sobre el Derecho de los Pueblos Indígenas, el Convenio 169 de la Organización Internacional de Trabajo, entre otros instrumentos internacionales que protegen y otorgan derecho a las comunidades indígenas de poseer sus tierras. Ahora a nivel nacional, también se tiene instrumentos jurídicos que protegen la posesión y la propiedad de predios comunales; siendo así tenemos, la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley General de Comunidades Campesinas, entre otras normas jurídicas.

2.4.5. Los recursos naturales y su relación con la propiedad comunal

Los ríos, lagos y bosques en una determinada zona son recursos naturales que se encuentran en el suelo, sub suelo y sobresuelo. Siendo estas que podemos clasificar como recursos renovables y no renovables. Los recursos naturales renovables son aquellos bienes que al ser extraídos no se pone en peligro su existencia o reproducción, como ejemplo de ellas tenemos las tierras agrícolas o pastos para el ganado; mientras que los recursos naturales no renovables, son aquellos que provienen de la propia naturaleza, pero que cuando los utilizamos condicionan su existencia o reproducción, ejemplo de ello tenemos; los minerales y el petróleo, que hoy en día sirven para fabricar y propulsar vehículos. Ahora bien, los miembros de las comunidades campesinas históricamente se han beneficiado de

los recursos naturales renovables que yacen en sus territorios; mientras que, de los recursos naturales no renovables no se evidencia mucho que las comunidades utilicen o se hayan aprovechado, dado que, por lo general el Estado es quien administra ello.

Siendo así, es de mencionar que los recursos naturales renovables utilizados y aprovechados por las comunidades campesinas, y que las mismas contribuyeron en su desarrollo son las siguientes, entre otros claro está: los peces, los árboles frutales, las cosechas de su actividad agrícola, el ganado obtenido después de la cría o engorde, la madera utilizada racionalmente, etc.

El problema de los recursos naturales de las comunidades campesinas proviene de la regulación constitucional, que en la actualidad la Constitución de 1993 en su artículo 66 refiere que los Recursos Naturales renovables y no renovables son patrimonio del Estado, con lo que se estaría limitando a las comunidades campesinas a efectos de que ¿puedan servirse de los recursos naturales que en sus territorios puedan yacer.

Conforme al contenido del Art. 66 de la Constitución de 1993, las comunidades campesinas que forman parte del Estado Peruano estarían sujetas al control y disposición de los recursos naturales, tanto de carácter renovable como no renovable, los cuales se encuentran delegados a las autoridades Estatales. Sin embargo, esta regla debe conciliarse con otras normas de rango constitucional, así como el artículo 15 del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, que señala que, los pueblos indígenas, están integrados por comunidades rurales, que tienen derechos especiales sobre los recursos naturales, tanto renovables como no renovables, de acuerdo con los siguientes principios, que entre ellas se tiene:

Artículo 15

“Los derechos de los pueblos interesados a los recursos naturales existentes en sus tierras deberán protegerse especialmente.

2. En caso de que pertenezca al Estado la propiedad de los minerales o de los recursos del subsuelo, o tenga derechos sobre otros recursos existentes en las tierras, los gobiernos deberán establecer o mantener procedimientos con miras a consultar a los pueblos interesados, a fin de determinar si los intereses de esos pueblos serían perjudicados, (...)”

Conforme a la norma citada, las comunidades campesinas tienen preferencia respecto de los recursos naturales que históricamente han explotado, recursos que se encuentran sobre y dentro de su territorio. Según el primer párrafo, los recursos naturales renovables deben ser utilizados, administrados y protegidos por las comunidades. De acuerdo con el segundo párrafo, en el caso de utilizar recursos naturales no renovables como minerales (que no son aprovechados por las comunidades campesinas), se deben realizar consultas previas con las comunidades afectadas, el beneficio debe ser compartido con las comunidades afectadas, a expensas, deben recibir una compensación justa. Los miembros de la comunidad han utilizado históricamente estos recursos naturales antes de la formación del Estado. Aunado a ello, el disfrute de estos recursos está relacionado con el concepto de desarrollo sostenible, es decir, lo que permite la sostenibilidad de los recursos naturales materiales y espirituales.

2.4.6. La imprescriptibilidad del terreno comunal

La imprescriptibilidad es el derecho que tienen los individuos de ciertos bienes para que no sean apropiados por otros con el tiempo. Este término se contrasta con el término "adquisición de bienes", que denota la posibilidad de que el propietario, con el tiempo, a pesar de su malicia, se apropie de algo (en este caso, la posesión de un bien distingue un

mueble, un automóvil). (por ejemplo, - y bienes raíces - tierra, por ejemplo, - con el primero tardando 5 años en convertirse en propietario y el segundo 10 años).

Los predios de las comunidades campesinas son imprescriptibles. Nadie ni el Estado puede tomar posesión de estas tierras o territorios comunales alegando que se han poseído por más de diez años o que han sido abandonados por algún tiempo. La inalienabilidad otorga a los miembros de las comunidades campesinas la seguridad de poseer sus territorios, a fin de que puedan realizar sus actividades socioeconómicas, ya que, al tener la característica de inalienabilidad no se podía transferir los terrenos comunales; sin embargo, en la actualidad se ha derogado esta cualidad con lo cual se permite que las comunidades puedan transferir sus predios, claro está siguiendo el procedimiento establecido en la ley de la materia.

2.4.7. La inalienabilidad de la propiedad comunal

Con esta característica de inalienabilidad de la propiedad comunal, las comunidades no pueden enajenar o transferir sus predios, significando ello una limitación para compra y venta de predios comunales. Constituyendo ello un derecho más no una carga. Este derecho se ha consagrado en la Constitución de 1979, en su artículo 63.

Sin embargo, esta característica se ha atenuado ya que ahora en la Ley General de Comunidades Campesinas, se permite excepcionalmente la enajenación de la propiedad comunal, siempre que sea aprobada con la votación de dos tercios de los miembros de la comunidad, es por esta razón que hoy por hoy, muchas comunidades campesinas, al menos las que se ubican en zonas de expansión urbana, han transferido sus predios a los comuneros que integran dicha comunidad, incluso hasta a terceras personas.

2.4.8. La inembargabilidad de la propiedad comunal

Entendiendo que el terreno comunal es imprescriptible, el embargo tampoco se aplica. Esta es una ley complementaria que asegura que las tierras comunales no pueden ser expropiadas por deudas u obligaciones de las comunidades campesinas.

Estos rasgos aparecen textualmente en el artículo 63 de la Constitución de 1979, el mismo que recomienda textualmente . Sin embargo, al día de hoy con la Constitución Política del Perú de 1993 esta cualidad ha desaparecido, manteniéndose únicamente la imprescriptibilidad, siendo por ello, que en la actualidad las comunidades campesinas pueden gravar los predios comunales, claro está siguiendo el procedimiento establecido para esta finalidad.

2.4.9. El abandono de las tierras

En la práctica el abandono de tierras en las comunidades campesinas no se aplica, debido a que, los terrenos que aparentemente serían abandonados por el comunero son cuidados por sus familias o por la misma comunidad, es por ello que, un predio comunal difícilmente puede estar abandonado más de 20 años; asimismo, es de precisar que, la autonomía en el uso y libre disposición de sus tierras faculta a las comunidades para el manejo de sus tierras de acuerdo a sus necesidades.

Ahora, si bien la norma señala que un predio abandonado más de 20 años pasa a dominio del Estado; sin embargo, para el caso de comunidades dicha norma debe interpretarse de manera restrictiva; es de precisar que, el abandono de tierras en una comunidad se podría aplicar siempre que todos los miembros de la comunidad emigren a otro lado o que salgan fuera del país y así abandonar definitivamente sus terrenos, solo en esas

condiciones su territorios pasaría a dominio del Estado; lo cual por supuesto, difícilmente ocurría en la realidad .

2.4.10. Regulación De Predio Comunal Según Las Constituciones Del Perú

2.4.10.1. Regulación en la Constitución Política del Perú de 1920

Una de las primeras constituciones del Perú que reguló respecto al territorio de las comunidades campesinas, es precisamente la Constitución de 1920, que en su título IV – Garantías Sociales, art. 41, prescribe textualmente lo siguiente “*Los bienes de propiedad del Estado, de instituciones públicas y de comunidades de indígenas son imprescriptibles* (...)”

De ello, podemos advertir dos cosas, primero la Constitución misma utilizaba el término de indígenas cuando hacía referencia a lo que hoy conocemos comunidades campesinas, entendemos que ello fue así, debido a la idea equivocada que se tenía, cuando se descubrió América y se pensaba que Cristóbal Colón había arribado al territorio de India, de ahí viene el término equivocado de los pueblos indígenas, término que se vino utilizando de manera equivocada en sendos documentos oficiales emitidos por el Estado Peruano.

Otro aspecto importante que debemos resaltar respecto a la regulación legal de terrenos comunales, es que, en la Constitución antes referida los terrenos de las comunidades indígenas, hoy comunidades campesinas, tenían la calidad de imprescriptibles, asimismo, es menester resaltar que esta Constitución permitía que los terrenos comunales podían ser transferidos a través de un documento público. Ahora bien, por documento públicos entendemos que hacía referencia a documentos emitidos por funcionarios públicos así como por un notario público.

2.4.10.2. Regulación en la Constitución Política del Perú de 1933

Por su lado, la Constitución indicada regula respecto de los territorios de las comunidades indígenas, hoy llamado comunidades campesinas y nativas, otorgando

protección al territorio de las comunidades campesinas, dándole la cualidad de imprescriptible, inalienable e inembargable (Art. 208 y 209 de la Constitución de 1933), conforme se tiene de la cita textual “*El Estado garantiza la integridad de la propiedad de las comunidades. (...)*” así como “*La propiedad de las comunidades es imprescriptible, inenajenable, (...) e, inembargable*”. De lo que se advierte que al igual que la Constitución Política de 1920, la constitución de 1933 también otorga protección a los terrenos de las comunidades campesinas incluso dándole mayor protección que la constitución anterior.

2.4.10.3. **Regulación en la Constitución Política del Perú de 1979**

Por su lado, la Constitución de 1979 también ha regulado respecto de las tierras de Comunidades Campesinas y Nativas, es así que, en su art. 163 prescribió textualmente lo siguiente “*Las tierras de las Comunidades Campesinas y Nativas son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables, salvo ley fundada en el interés de la Comunidad, (...)*”.

De lo citado podemos observar que, si bien en la Constitución antes referida se establecía como características de tierras comunales la de ser, imprescriptibles, inembargables e inalienables, con lo que no se podía transferir los predios comunales; sin embargo, se deja a salvo, de que se podía transferir mediante ley siempre que de por medio exista interés de la comunidad y que la misma sea peticionada por más de dos tercios de los comuneros calificados, con lo que se dejaba establecido que excepcionalmente se podía transferir un predio comunal.

2.4.10.4. **Regulación en la Constitución Política del Perú de 1993**

La carta magna de 1993, en su artículo 89 establece textualmente lo siguiente “*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.*” De este precepto constitucional podemos advertir que, la constitución política del Perú establece que las comunidades poseen autonomía en cuanto a su organización, forma de trabajo y en la disposición de sus tierras. Asimismo, en el mismo precepto constitucional se establece que la propiedad de sus tierras son imprescriptibles. Es decir, las propiedades comunales no puede prescribirse por el transcurso del tiempo, no por particulares ni por el propio Estado.

2.4.11. **Regulación de predio comunal en normas con ragon de Ley**

2.4.11.1. **Regulación en la Ley General de Comunidades Campesinas – Ley N° 24656**

Por otro lado, también tenemos este precepto normativo, la misma que regula respecto a al terreno de comunidades campesinas y nativas, y conforme al contenido del artículo 7 de la norma antes indicada, prescribe en concreto que “ *Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho*

acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado.”

Por otro lado, la mencionada ley, también regula respecto al modo y forma de como se debe hacer uso de las tierras comunales. En ese término, prescribe que, dentro de la comunidad los comuneros poseen la misma cantidad de parcelas familiares, las cuales deben ser explotados directamente por ellos. Asimismo, la norma sostiene que, la comunidad puede determinar el número máximo de ganado que cada comunero puede tener siempre que hagan uso de los terrenos destinados al pastoreo.

2.4.11.2. LEY N° 24657 – Ley de deslinde y titulación de terrenos comunales

También se tiene esta norma, que regula respecto a la titulación de pedios comunales, la misma que en su Art. 4 y siguientes prescribe en concreto respecto al procedimiento de titulación para las comunidades campesinas que no tienen título de propiedad o las que tiene son imprecisos y prescribe que deberán solicitar a la Dirección Regional de Agricultura de su jurisdicción “(...) *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, (...)*”. La norma antes citada hace referencia a las comunidades campesinas que posean tierras que no tenga título de propiedad. En esas condiciones las comunidades que no tengan título de propiedad o que las que tienen sea impreciso, podrán solicitar a la dirección Regional de Agricultura el levantamiento del plano definitivo de sus terrenos, siguiendo el trámite establecido en la norma. Por otro lado, en el mismo cuerpo normativo en su Art. 10, prescribe que, el acta de colindancia, el plano de conjunto y la memoria descriptiva constituye títulos definitivos de propiedad de una

comunidad campesina sobre su territorio, asimismo, la norma prescribe que, solo en mérito a estos documentos los registros públicos podrá inscribir a nombre de la comunidad campesina.

2.4.12. Regulación de predios comunales en normas con rango inferior a Ley.

2.4.12.1. Reglamento De Inscripciones Del Registro De Predios

Antes de desarrollar los requisitos que establece el reglamento de inscripción de predios, es menester resaltar la definición que hace con respecto a la independización de predios, el mismo que nos permitirá entender de mejor manera la figura de independización. Es así que, por independización se entiende lo siguiente; La ley incluye la apertura de un proyecto de registro para cada derecho de propiedad (con o sin edificaciones) resultante de la distribución de terrenos; o en relación con la inscripción de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y copropiedad o al sistema de propiedad separada y copropiedad.

Ahora bien, el reglamento de inscripción de registro de predios, por su parte también regula lo relacionado a la parcelación de predios comunales. Es así que, en el Capítulo IV – Parcelación de predios rurales, en su art. 38 establece los requisitos que debe cumplirse para que un terreno comunal pueda ser parcelado a nivel registral. En esa línea de ideas, la norma antes citada establece los requisitos para que un predio de la comunal pueda parcelarse.

2.4.13. Normas que flexibilizarán el carácter de inalienabilidad de los territorios comunales

2.4.13.1. Constitución Política del Perú de 1993

El artículo 89 de la Carta magna de 1993, si bien otorga protección al territorio de las comunidades campesinas y nativas; sin embargo, esta ya no otorga protección como la anterior Constitución de 1979, que prescribía que el predio comunal era imprescriptible, inalienable e inembargable; la actual constitución solamente mantiene el carácter de imprescriptible; de lo que podemos advertir que actualmente la constitución de 1993 permite la transferencia de predios comunales, conforme podemos advertir de la cita textual del art 89 de la Constitución de 1993, que establece que las comunidades campesinas y nativas **“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”**. En esta norma constituye la premisa para la emisión de posteriores normas que irán permitiendo la transferencia de predios comunales.

2.4.13.2. LEY N° 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas

La indicada norma, en su Capítulo IV, Art 7, prescribe textualmente lo siguiente *“Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. **Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad.** (...)”*; de lo que podemos advertir que la Ley General de Comunidades Campesinas tomando como premisa la Constitución Política actual, permite de manera excepcional la transferencia de predios comunales a terceros, claro está previo acuerdo de la asamblea general y con

voto aprobatorio de no menos dos tercios de los miembros hábiles y empadronados de la comunidad.

2.4.13.3. 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

También llamado Ley de tierras, esta norma en la misma línea que la Ley de General de Comunidades Campesinas, faculta a las comunidades campesinas a transferir sus predios comunales a terceros o a los mismos comuneros con la aprobación de los dos tercios de comuneros hábiles y empadronados en una asamblea general convocada únicamente con esa finalidad, siendo ello así, el Art 11 de la referida norma, prescribe textualmente lo siguiente “Para disponer, gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto sobre las tierras comunales de la Sierra o Selva, se requerirá el Acuerdo de la Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de todo los miembros de la Comunidad”. Con ello queda reafirmado que actualmente es perfectamente posible la transferencias de predios comunales, lo que no se podía antes de la implementación de las normas líneas arriba citadas.

2.4.13.4. Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 343-2013-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN

Finalmente, tenemos la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, que también precisa respecto a la transferencia de predios comunales, y establece los requisitos tanto para la parcelación de predios comunales así como para la transferencia de predios

comunales en derechos y acciones, requisitos que más adelante se precisará en el capítulo correspondiente con mayor detalle; por tanto, con base a la normas citadas líneas arriba, se concluye sin lugar a dudas que hoy por hoy las comunidades campesinas pueden transferir sus predios incluso hasta en derechos y acciones, lo que antes no era factible hacer.

2.5.SANEAMIENTO REGISTRAL DE PREDIOS RURALES

Antes de pasar a desarrollar respecto del saneamiento registral en sí misma es conveniente desarrollar algunos aspectos generales sobre el registro de propiedad inmueble, a efectos de poder desarrollar de manera más didáctica y comprensible para el público lector, asimismo, para esta finalidad citaremos conceptos de diversos autores, quienes son entendidos en la materia y han escrito libros sobre el tema que estamos desarrollando.

2.5.1. Como está estructurado el registro de propiedad inmueble

Previamente, es menester mencionar que, Sunarp está formado por 4 registros las mismas son: **a)** Registro de Personas Naturales; **b)** Registro de Personas Jurídicas; **c)** Registro de Propiedad Inmueble, y **d)** Registro de Bienes Muebles. Los indicados tipos de registros están integrados por sub registros.

Ahora bien, solo desarrollaremos en relación al registro de propiedad inmueble, dado que, es el tema que estamos desarrollando. Siendo así, conforme al literal c) del artículo 2 de la Ley N° 26366 modificado por el artículo 1 de la Ley N° 27555 de 15/06/2002, dicho registro está conformado por diversos registros, entre otros tenemos el “Registro de Predios”, que es lo que para la presente investigación nos interesa.

2.5.2. Los actos que se inscriben en el registro de predios

Conforme al contenido del artículo 2019 del Código Civil, entre otros los actos inscribibles en este rubro de registro de predios son: Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles; Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa, etc.

Aunado a ello, el Reglamento de Inscripciones del Registro Predios, norma las condiciones necesarios para la inscripción diversos actos inscribibles en el indicado registro, entre ellas se tiene las formalidades de los documentos, el contenido de los asientos registrales y los procedimientos fijados en otros dispositivos legales de carácter registral.

2.5.3. Principios aplicables al registro de predios

Los principios aplicables están regulados en el código civil y en el Reglamento General de Registros Públicos. Siendo así, se aplicarán los principios de rogación, de titulación auténtica, de legalidad, de publicidad material, de publicidad formal, de legitimación, de tracto sucesivo, de prioridad excluyente, de prioridad de rango, de fe pública registral y el de oponibilidad. (Esquivel , 2017, pág. 9)

2.5.4. Que es el registro de predios

Este registro forma parte del registro de propiedad inmueble, en donde se inscriben todos los actos vinculados a los predios; es decir, en este rubro se inscribirá la inmatriculación, donaciones, compraventas, hipotecas, o cualquier otro acto que esté vinculado con el predio materia de inscripción.

2.5.5. Como está conformado el registro de predios

El indicado registro está formado por partidas electrónicas, el mismo que se apertura para cada predio inscrito, asimismo, en cada partida registral se apertura un asiento registral, en la que se anota todo acto o información vinculado al predio, así se va aperturando tantos asientos como tantos actos inscribibles haya.

Asimismo, es menester señalar que, por cada predio se apertura una partida registral donde se inscribirán o se anotaran todo acto vinculado al predio, aunado a ello, es menester referir que, por cada acto o anotación se extenderá un asiento registral independiente de manera secuencial tantos actos haya.

2.5.6. Cómo está estructurada o dividida la partida registral de un predio

Las partidas registrales están conformadas por seis rubros, las mismas son las siguientes:

- ✓ Antecedente dominial.- en el que se inscribirá lo referido a su origen, es decir, número de partida de donde proviene o el motivo por el que se inscribe;
- ✓ Descripción del predio.- en el que se anotará las características del inmueble a inscribir;
- ✓ Títulos de dominio.- en donde se anotaran los datos referidos al titular predial;
- ✓ Cargas y gravámenes.- en donde se inscribirán todas las cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el bien;
- ✓ Cancelaciones.- en el que se anotaran las extinciones de las inscripciones conforme al rubro anterior;

Asimismo, es de precisar que, en el rubro de cargas y gravámenes se inscribirán las anotaciones preventivas.

2.5.7. Saneamiento físico legal del predios

El saneamiento físico legal de predios está referido a un conjunto de pasos y actos cuyo fin es la regularización de predios; es decir, por saneamiento registral se

entiende, la regularización de los títulos de los predios con la finalidad de lograr su inscripción en el registro de predios de la SUNARP.

2.5.8. Inmatriculación de terrenos de comunidades campesinas

Por inmatriculación, se entiende el acto por el cual el predio se incorpora primera vez al registro, asimismo, para esta finalidad, a parte de los diversos requisitos que exige la norma, también se requiere el informe favorable del área de catastro ya que con dicho informe se podrá determinar si existe o no superposición con predios colindantes inscritos, ya que, si ello fuera así previa a la inmatriculación se deberá solucionar la superposición existente.

Ahora, para la inmatriculación del predio comunal se presentarán los siguientes documentos, ello conforme al reglamento de inscripción de predios:

- ✓ Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito;

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 (...).
- ✓ Plano de conjunto de la comunidad campesina debidamente visado por el funcionario competente;
- ✓ Memoria descriptiva autorizada por el funcionario competente.

2.5.9. La independización

Para tal efecto conviene citar la definición dada en el reglamento de inscripción de predios de la SUNARP, la misma que define lo siguiente *“Es el acto que 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 unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad”*.

Es decir, a nuestro criterio, la independización consiste en abrir una partida registral independiente para cada fracción resultante del predio matriz, asimismo, podemos decir que, con la parcelación el predio matriz se subdivide en varios sub predios los cuales tendrán su propia partida registral en donde se inscribirá todo acto vinculado al predio independizado.

2.5.10. Implicancias de la independización

El saneamiento físico legal es muy importante en el sector rural, dado que, primero otorga seguridad jurídica a las personas respecto de sus propiedades y segundo en el fondo los predios saneados con partida registral independiente contribuyen al desarrollo económico familiar de cada propietario, ya que, al tener su predio saneado e inscrito en Registros Públicos conforme a derecho, esta permite que el propietario pueda acceder con mayor facilidad a cualquier crédito y de esta manera mejorar la economía familiar.

Ahora en el ámbito de las comunidades campesinas, ocurre igual situación, dado que, actualmente los terrenos de muchas comunidades campesinas se encuentran en zonas de

expansión urbana, lo que hace que muchas de estas comunidades con el afán de otorgar títulos de propiedad a los integrantes de la comunidad, transfirieron sus predios en cuotas ideales; sin embargo, con el pasar del tiempo está se ha convertido en un problema, primero, porque al estar inscrito sus predios en derechos y acciones no pueden acceder a créditos; segundo, al haberse generado una copropiedad con cientos de copropietarios se ha convertido casi en imposible la independización de cada parcela.

En suma, podemos sostener que, si bien inicialmente la idea de transferir a los miembros de la comunidad fue con la finalidad de beneficiar a los comuneros; sin embargo, esta finalidad no se ha cumplido, ya que, con las transferencias en derechos y acciones, los comuneros no pueden acceder a créditos, que es lo que muchos comuneros anhelaban, contrario sensu, se ha convertido en un problema que muchas comunidades actualmente tienen; es decir, si bien la propiedad como tal es un medio de desarrollo, un elemento importante para el desarrollo de la familia, dado que, el tener una propiedad saneada significa para el comunero una oportunidad de desarrollo; sin embargo, muchas veces ello queda frustrado por no realizar la parcelación de manera correcta, siendo que, actualmente muchas comunidades campesinas con el afán de otorgar los títulos de propiedad están transfiriendo sus predios en derechos y acciones, empero no se dan cuenta que ello a la larga va traer un problema mucho mayor.

Finalmente, es menester citar lo referido por el jurista Juan Carlos Esquivel Oviedo, quien refiere lo siguiente respecto a la propiedad “*La propiedad es el principal derecho económico del hombre. Este derecho se caracteriza por otorgar a su titular el goce y la explotación económica de manera exclusiva de un bien*”. (Esquivel , 2017, pág. 7); Si ello es así, la propiedad para los miembros de la comunidad campesina debe significar un medio

de desarrollo; sin embargo, ello queda frustrado por no encontrarse debidamente saneado e independizado el predio comunal.

2.5.11. Análisis Jurídico Del Régimen Jurídico De Propiedad Comunal Ya Parcelada Y Régimen Jurídico De Predio Comunal Inscrito En Derechos Y Acciones.

Previo al análisis del tema de fondo, es menester precisar algunos aspectos sobre la propiedad comunal; actualmente muchas de las comunidades campesinas aún conservan la unidad de sus territorios, ya que si bien, individualmente usufructúa cada comunero, sin embargo, sus territorios aún se conserva en una unidad, situación que se da mayormente en las comunidades campesinas ubicadas en lugares más alejados de la ciudad; mientras que, las comunidades ubicadas en las zonas de expansión urbana, gran parte de los comuneros tienen otra idiosincrasia y más bien prefieren que se le entregue un título individual.

Ahora bien, es menester citar la **Ley N° 26505 – Ley de la Inversión Privada en el desarrollo de las Actividades Económicas en las tierras del territorio nacional y en las comunidades campesinas y nativas**; Ley que en su artículo 11, prescribe en concreto que, para que una comunidad campesina pueda gravar, arrendar, o ejercer cualquier acto sobre el predio comunal de la sierra o selva se requiere necesariamente el acuerdo de la Asamblea General con el voto aprobatorio de no menos de dos tercios de los miembros de la comunidad ; con base a esta norma, muchas de las comunidades campesinas situados en el departamento de Cusco han optado por parcelar el predio matriz comunal para transferir y/o adjudicar a los comuneros que conforman la comunidad, como es caso de la Comunidad de Tangabamba y otras comunidades en el distrito de chinchero; por supuesto esta norma, ha sido precisado por la DIRECTIVA N° 10 -2013-5UNARP/SN, el cual ha sido aprobado por

Resolución Del SUNARP N° 343-2013-SUNARP/SN, norma que en su numeral 6.9 precisa sobre los requisitos de parcelar un predio comunal; es de precisar que, mediante la parcelación los comuneros obtienen un título de propiedad independiente.

Por otro lado, la misma DIRECTIVA N° 10 -2013-5UNARP/SN, también prevé una transferencia del predio comunal en derechos y acciones, para lo cual también debe seguirse el procedimiento previsto en la directiva así como respetar lo establecido en el Reglamento de Inscripción de predios; sin embargo, a diferencia con la parcelación, en la transferencias en derechos y acciones no se obtiene un título independiente, sino, el comunero solamente pasa hacer propietario de una parte alícuota del predio matriz; siendo que, ahí radica la diferencia entre la parcelación y la transferencia en derechos y acciones.

Por otro lado, es menester precisar que, el presente trabajo de investigación está orientado a encontrar las causas que limitan la independización de predios comunales que ya han sido transferidos en derechos y acciones, dado que, tenemos conocimiento que, muchas comunidades campesinas situados en zonas de expansión urbana han transferido sus predios en derechos ya acciones (como el caso de la comunidad campesina de Simataucca – Chichero), incluso hay muchas comunidades en la periferia de Cusco ciudad como la comunidad de Pumamarca, Ayamaca, entre otras comunidades que sus predios han transferido en derechos y acciones y que actualmente se encuentra ese estado, ya que, que por la cantidad de copropietarios que ha sea formado, es muy complicado independizar. En el caso de la comunidad de Simatuacca se advierte que la Partida Electrónica en el que está inscrito el predio de dicha comunidad tiene más de 1200 asientos, de lo que claramente se advierte que dicha comunidad por lo menos supera los 500 copropietarios.

Por tanto, queda claro que la DIRECTIVA N° 10 -2013-5UNARP/SN, en su numeral 6.10 regula la transferencia de predios comunales en derechos y acciones, y con base a dicha

norma muchas comunidad han realizado la transferencia de sus predios en esa modalidad; sin imaginar que en el futuro se haría muy complicado realizar la independización, por la cantidad de copropietario en que se ha formado, ya que la finalidad y el querer de cada comunero siempre es tener su título de propiedad individual debidamente saneado e inscrito en Registro Públicos; sin embargo, ello se vuelve en imposible, por muchas razones que en el presente trabajo de investigación describiremos y también propondremos una alternativa de solución.

2.5.12. Requisitos para la parcelación de predios de comunidades campesinas (fracción material)

Los requisitos para la parcelación de un predio comunal, según la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, son los siguientes:

- ✓ Que la titularidad de la comunidad campesina esté inscritos en el registro;
- ✓ Que la Comunidad Campesina acuerde la parcelación en Asamblea General con el voto conforme de no menos de las 2/3 partes de los comuneros calificados y que el acuerdo de designación de representante (s) (...);
- ✓ Que se presente el documento privado que contenga la descripción de la parcelación (datos físicos de cada parcela), (...); y
- ✓ Copia del certificado de información catastral o el certificado negativo de zona Catastrada(...).

Los arriba detallados son los requisitos para la parcelación de predios comunales, la misma que una vez reunido todas, se tiene que presentar ante la

Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en donde, previa verificación del área de catastro (informe técnico) y por el registrador, se procederá a parcelar el predio Matriz de la Comunidad Campesina; es decir, el predio matriz se subdividirá en tantas parcelas que la comunidad haya solicitado y una vez parcelado recién el presidente de la comunidad u otra persona designada para dicha finalidad puede adjudicar a los miembros de la comunidad, momento en el que recién la parcela pasa a nombre del comunero y es ahí donde se convierte en un predio privado.

2.5.13. Requisitos para la independización de predios comunales en derechos y acciones

Para esta finalidad es menester citar lo establecido en la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, la misma que en su art. 6.10.2 establece en concreto lo siguiente:

Si acaso la persona con derecho inscrito en derechos y acciones sobre un predio comunal haya materializado su porcentaje en área material, puede solicitar la independización de la mismas, empero, deberá presentar los documentos técnicos requeridos para una independización así como deberá acreditar el consentimiento por parte de la comunidad campesina mediante una escritura pública.

2.5.14. Procedimiento para lotización de predios comunales vía fracción material

2.5.14.1. Paso uno – sanear la matriz del predio

Previo a realizar el fraccionamiento del predio comunal, es muy importante seanear el predio matriz, para ello es recomendable con los planos actualizados del predio matriz realizar una búsqueda catastral en Registros Públicos esto con la finalidad de descartar que exista superposiciones con predios conlindantes.

2.5.14.2. **Paso dos – obtener los requisitos para la subdivisión**

- Se tienen que elaborar los planos de subdivisión con las respectivas memorias descriptivas, las mismas que deberán estar firmados por un ingeniero verificador catastral;
- Certificado de zona catastrada emitido por la Dirección Regional de Agricultura, para lo cual deberá los siguientes documentos:
 - **Plano matriz sin superposición**
 - **Plano digital**
 - **El plano deberá estar firmado por un ingeniero verificador catastral**
 - **Título de propiedad del terreno**
- Poder inscrito a favor de un representante, con la finalidad de firmar la solicitud de subdivisión, empero este poder deberá ser otorgado por la asamblea general de la comunidad.
- Solicitud firmado por el representante de la comunidad, asimismo, dicha solicitud deberá estar con firma legalizada tanto del presidente de la comunidad y como del ingeniero.

Teniendo la solicitud de parcelación con todo el requisito, esta deberá ser presentada a RRPP a efectos de ser evaluado y finalmente ser parcelado en registros.

2.5.14.3. Paso tres - adjudicación de predios subdivididos

- Previamente se deberá contar con un poder inscrito a favor del representante para que esta pueda suscribir las minutas de adjudicación.
- Se tienen que elaborar las minutas de transferencia de cada comunero a ser transferido, la misma que deberá ser llevado a notaria a efectos de que estas sean elevadas a escritura pública y posteriormente ser inscritos en Registros Públicos.

Con ello concluiría la parcelación de predio comunal mediante fracción material.

2.5.15. Procedimiento para transferir predio comunal vía derechos y acciones

- ✓ No se necesita hacer planos, ni búsqueda catastral;
- ✓ Si se necesita inscribir un otorgamiento de facultades a efectos de que el representante de la comunidad pueda suscribir las minutas de transferencia.
- ✓ Posteriormente, se elabora las minutas conforme a la norma y el representante autorizado suscribe las minutas de transferencia en la notaria.
- ✓ Finalmente, el notario eleva a escritura pública las minutas y este a través de sus dependientes ingresa las minutas a registros públicos para que sean inscritas.

CAPITULO III

3. HIPÓTESIS Y CATEGORIAS

3.1.Hipótesis General

- ✓ **Las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derecho y acciones- caso comunidad Simataucca, se debe a falta de una normativa adecuada y eficaz que regule el procedimiento de independización de predios comunales transferidos en Derechos y Acciones.**

Es importante señalar lo siguiente: de las entrevistas que se ha realizado a los profesionales expertos en derecho registral se ha llegado a determinar lo siguiente: lo regulado en la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, de fecha 17 de diciembre de 2013, en su art. 6.10.2 resulta siendo una normativa general que no establece los requisitos y procedimiento claros y precisos, para la independización de predios comunales que han sido transferidos en derechos y acciones; dado que, el reglamento aludido si bien señala que la persona que solicita la independización debe contar con el consentimiento de parte de la comunidad; sin embargo, no señala de cómo debe ser tal consentimiento de parte de la comunidad o quien debe dar tal consentimiento, asimismo, no señala si en la solicitud de independización debe constar la firma de todos los copropietarios; en consecuencia esta normativa no es adecuada ni eficaz para la independización de predios comunales que han

sido transferidos en derechos y acciones, con lo que quedaría comprobado la hipótesis general postulado inicialmente.

Por otro lado, es menester señalar que, si bien de manera supletoria se puede aplicar las normas del derecho civil, normas vinculados al proceso de división y partición de bienes; sin embargo, esta normativa también resulta siendo ineficaz, dado que, el art. 93 del código procesal civil, señala que, cuando la decisión adoptada en la sentencia va recaer de manera uniforme a los a todos los litisconsortes, dicha decisión solo será eficaz siempre que, todos comparezcan o que todos sean emplazados, según se trate de Litis consorte pasivo o activo. Conforme a este precepto normativo, en un proceso civil cuya pretensión sea de división y partición, los copropietarios son Litis consortes necesarios pasivo, por lo que, es imprescindible que los copropietarios sean emplazados, dado que, la decisión final adoptada en la sentencia recaerá o afectará directamente en los intereses de los copropietarios.

Ahora, cuando se trata de una independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones, se sabe que se forma cientos de copropietarios tal como ocurre en el caso de la comunidad de Simataucca – Chinchero, en el que hasta la fecha la Partida Registral N° 11041487 – Registro de Predios, en la que está inscrito el predio de la comunidad de Simataucca cuenta actualmente con 1265 asientos, y revisado los asientos de esta partida en todos los asientos se advierte transferencias por parte de la comunidad a personas naturales en cuotas ideales, de lo que se infiere que el predio matriz de la comunidad de Simataucca cuenta con cientos de copropietarios.

Entonces si esto es así, cuando una persona decide independizar su predio, necesariamente deberá emplazar con la demanda a los cientos de copropietarios que existen y hacer ello resulta muy complicado por las diferentes barreras que existen, las mismas que

serán explicadas líneas abajo, por esta razón, ha quedado comprobado que cuando se trata de una independización con cientos de copropietarios la normativa civil también resulta siendo poco eficaz para dar solución a estos problemas que aquejan a muchas comunidades campesinas de nuestra región.

3.2.Hipótesis Específico

- ✓ **Las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones; se debe a las diferentes barreras que existen para independizar; entre ellas, barrera económicas, procesales etc.**

Con relación a esta hipótesis específica, debemos señalar lo siguiente: de las entrevistas realizadas a los diferentes profesionales y expertos en derecho registral se ha obtenido el siguiente resultado; los profesionales entrevistados sostuvieron que existen diferentes barreras que impiden o dificultan la independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones, entre ellas se ha destacado los siguientes: 1) Barreras económicas, este tipo de barreras se presenta o se evidencia cuando se pretenda independizar vía judicial, esto en el sentido de que, cuando se inicie la división y partición conforme a la normativa civil (art. 93 del Código Civil) se debe emplazar a todos los copropietarios, ya que la sentencia emitida en el proceso va recaer directamente a los copropietarios y ahora para emplazar a cientos de copropietarios se requiere comprar cédulas por derecho de notificación en una cantidad igual a tantos copropietarios deba emplazarse así como las tasas judiciales, por esta razón para la persona que desea independizar su predio resultará oneroso y ello se traduce en una barrera económica.

Asimismo, 2) Existe la barrea procesal instrumental vinculado a las notificaciones, esto en el siguiente sentido, al existir cientos de copropietarios resulta siendo muy complicado poder notificar o emplazar a todos los copropietarios por diferentes razones, entre las que podemos mencionar; a) por desconocimiento del domicilio de algunos copropietarios, b) por la lejanía del domicilio de algunos copropietarios, es decir, muchos copropietarios no residen en la comunidad misma, sino, residen en diferentes localidades o ciudades del país, por esta razón resulta siendo complicado la notificación a los copropietarios antes referidos; en consecuencia, por las razones antes expuestas se advierte que efectivamente existen diferentes barreras que impiden o dificultan la independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones, con ello también se estaría comprobando la hipótesis específica planteada inicialmente.

- ✓ **Las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales parcelados conforme al artículo 11 de la Ley N° 26505 se debe a que es difícil alcanzar los 2/3 de votación de los comuneros presentes en asamblea general**

Con relación a esté hipótesis específica, es de me mencionar que, de acuerdo a las entrevistas hechas a los profesionales expertos en derecho registral y saneamiento de inmuebles, no refirieron que ello sea una causa trascendente que impida el saneamiento registral de predios comunales; sin embargo, tampoco es que no sea limitante, dado que, de acuerdo a la literatura revisada para desarrollar el presente trabajo de investigación, se tiene un Informe hecha por la entidad “Centro Bartolomé de Las Casas”, estudio que sido citado líneas arriba, en muchas comunidades campesinas la opinión de los comuneros aun es antagónico, debido a que, un porcentaje de la miembros de la comunidad aun desean

mantener la propiedad colectiva o régimen comunitario; mientras que, el otro porcentaje desea poner fin al régimen comunitario, ya que, obteniendo una propiedad individual consideran que les será más beneficioso y que repercutirá directamente en su economía familiar así como en la economía comunal; por tanto, estando a las consideraciones antes expuestas, concluimos que otra de las barreras que también existe, quizá no en mayor medida, es que, es difícil alcanzar al número de votos exigidos, es decir, un voto favorable mayor a dos tercios del número legal de comuneros hábiles y empadronados, por la misma postura antagónica de los comuneros en cuanto al régimen comunitarios del territorio comunal; siendo que con ello, se hace mucho más complicado lograr el saneamiento registral, es decir, lograr independizar y obtener un título independiente para cada comunero, que es lo que, muchos comuneros desean.

3.3.CATEGORIAS DE ESTUDIO

COMUNIDADES CAMPESINAS Y LA REGULACIÓN DE PREDIOS COMUNALES	SANEMAMIENTO REGISTRAL Y/O INDEPENDIZACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> - Comunidades campesinas - Regulación normativa de predios comunales <ul style="list-style-type: none"> • Regulación en la constitución política del Perú • Regulación en la Ley de Comunidades Campesinas • Regulación en la Ley de Deslinde y Titulación de Predios Comunales • Regulación en la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN 	<ul style="list-style-type: none"> - Que es saneamiento físico legal - Que es la independización - Implicancias de la independización - Requisitos para la parcelación - Requisitos para la independización de predios en derechos y acciones.

CAPITULO IV

4. METODOLÓGIA

4.1.Ámbito de estudio

Se consideraron como unidades de análisis dos aspectos: primero sobre saneamiento registral, en donde se ha revisado toda la literatura respecto al saneamiento registral y todo lo que implica ello, y en segundo también se ha revisado todo respecto a predios comunales, así como las dificultades que se presentan al momento de sanear los predios que han sido transferido por la comunidad campesina en derechos y acciones.

4.2.Tipos y niveles de investigación

4.2.1. Tipo de investigación

Este trabajo de investigación es de tipo aplicada, dado que, los resultados obtenidos y las recomendaciones deben ser aplicados al problema planteado, y las recomendaciones servirán a SUNARP, a fin de que la directiva N° 10-2013 pueda ser modificado y redactado de manera más clara y acorde a la realidad actual en que vivimos.

4.2.2. Enfoque de investigación

Este trabajo de investigación es de enfoque cualitativo, ya que se ha realizado la revisión de la literatura basada en la perspectiva interpretativa para entender los conceptos y el problema en su real dimensión; Ahora si bien, se usó la técnica de encuesta para recolectar datos exactos de la realidad para plantear el problema, así como la técnica de entrevista para obtener información

abierta y probar la hipótesis planteada; empero, ello no significa que convierta a este trabajo de investigación a un enfoque mixto.

4.2.3. Nivel de investigación

El nivel de investigación desarrollado en la tesis es de nivel descriptivo – correlacional, dado que, al momento de recolectar datos se ha descrito variables con los que meridianamente podremos hacer una proyección para buscar una solución al problema planteado, asimismo, hemos considerado el nivel correlacional, en razón a que trataremos explicar el grado de relación que existen entre dos variables o conceptos, que en el presente caso, se busca explicar la ineficacia normativa de qué manera influye en el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones.

4.2.4. Población

La población es el universo de elementos, personas, entidades, cosas u objetos que tienen alguna particularidad común observable en un espacio o tiempo explícito (Carhuacho et al., 2019). Asimismo, El conjunto de individuos y objetos de los que se desea conocer alguna característica o condición; en la presente investigación la población comprende las comunidades campesinas del departamento de Cusco, cuyos predios se encuentra transferidos en Derechos y Acciones, si bien está vinculado con el ordenamiento jurídico nacional, el cual rige como derecho interno para todas las comunidades en lo que respecta al saneamiento de predios. Sin embargo consideramos conveniente delimitar nuestro campo de estudio en un lugar específico.

4.2.5. Muestra

La muestra es una porción o fragmento de elementos que se seleccionan previamente de una población para realizar un estudio; esta permite estudiar sólo una parte de ella que va ser representativa al resto de la población (Santi esteban, 16 2018).

Siendo así, la muestra lo hemos considerado a la comunidad de Simataucca, ubicado en el distrito de Chichero, provincia de Urubamba y departamento de Cusco, comunidad cuyo predio a la fecha se encuentra inscrito en derechos y acciones, conforme se puede visualizar en la partida registral donde se encuentra inscrito el predio de la indicada comunidad; precisar que la indicada comunidad tiene como integrantes a 100 de comuneros a la fecha según refiere el presidente de la comunidad, sin embargo, a la fecha en la que se ha aprobado la transferencia del territorio comunal y/o parcelación, el número legal de comunero fue de 73 comuneros, según la Constancia de convocatoria y quórum, obtenido de la base de datos de SUNARP, la misma que será incorporado en los anexos del presente trabajo de investigación; finalmente, conforme a la **Asamblea General Extraordinaria**, de la comunidad campesina de Simatuacca, llevado a cabo en fecha 05 de agosto de 2015, de los 73 comuneros empadronados asistieron 50 comuneros; asimismo, los comuneros asistentes a dicha reunión aprobaron de manera unánime la transferencia de predio comunal en la modalidad de derechos y acciones, y la forma como lo han expresado es a través de la democracia directa, es decir, a mano alzada ; precisar que dicha acta será incorporado en los anexos de este trabajo, sin perjuicio de ello, también se encuentra inscrito en SUNARP – sede Cusco, dentro de la Partida Registral N° 11007932, en el registro de personas jurídicas.

4.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

4.3.1. Técnicas utilizadas

En el presente trabajo de investigación se ha utilizado la *técnica de encuesta*, esto con la finalidad de recolectar datos respecto a la percepción que tienen los pobladores de la comunidad de Simataucca del problema investigado, asimismo, con los resultados obtenidos de esta encuesta se ha reafirmado la existencia del problema que aqueja actualmente a muchas comunidades del departamento de Cusco, y por supuesto también a diferentes comunidades del pueblo peruano; es de precisar que, la encuesta se ha aplicado a 10 comuneros, para ello se ha utilizado la técnica de “muestreo por conveniencia” o “muestreo no probalístico”, ello debido a que, al tratarse de un comunidad campesina, las viviendas de los comuneros se encuentran dispersos y de difícil acceso, razón por la que solo se ha aplicado la encuesta a 10 comuneros.

Por otra parte, también se ha visto por conveniente utilizar la *técnica de la entrevista* con la finalidad de obtener datos para contrastar el hipótesis planteado inicialmente, entrevista que se ha aplicado a profesionales abogados especialistas en derechos registral y saneamiento de predios rurales.

Es de precisar que, la entrevista se ha aplicado a 5 abogados especializados y dedicados al rubro del derecho registral y saneamiento de predios rurales y urbanos, para ello se ha utilizado la técnica de “muestreo por conveniencia” o “muestreo no probalístico”, debido que, en nuestra ciudad de Cusco no es de fácil acceso a los referidos profesionales y existe dificultad en lograr una entrevista con los abogados, ya que muchas veces no aceptan dar una entrevista; cuyas fichas de entrevista será incorporado en los anexos del presente.

Las entrevistas a los abogados especialistas en materia registral fueron gestionadas de la siguiente manera:

- Una parte de los entrevistados se les ubicó con ayuda de conocidos, y se les solicitó de manera verbal la colaboración para la entrevista y aceptaron de buena voluntad, de los que se queda evidencias como fotografías y audios.

4.4.Instrumentos

- Se ha utilizado el *instrumento de cuestionario* con preguntas cerradas, misma que ha sido aplicado a los pobladores de la comunidad de Simataucca, con los que se ha obtenido datos los cuales sirvieron para reafirmar la existencia del problema.
- También se ha utilizado la *guía de entrevista*, la misma que ha permitido la obtención de información de los abogados que fueron entrevistados; lo cual ha permitido lograr los objetivos y demostrar la hipótesis planteado en el presente trabajo de investigación.

CAPITULO V

5. ANALISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Para el presente trabajo de investigación se ha logrado entrevistar a cinco abogados especialistas en materia registral y saneamiento de predios rurales.

5.1. Interpretación cualitativa

CATEGORIA	DATO	INTERPRETACIÓN
CATEGORIA N° 01 Eficacia de la Directiva N° 10-2013 - SUNARP	<p><u>Entrevistado: Hansel Emilio Mamani</u></p> <p>Si bien es cierto la directiva en mención genera perjuicios a futuro para el saneamiento físico legal de predios comunales transferidos en derecho y Acciones. Tampoco es posible su derogación en tal sentido se encuentra amparado en el ART. 969 del Código Civil que permite la transferencias de cuotas ideales de un predio matriz.</p>	<p>La mayoría de los entrevistados coinciden en que la directiva antes mencionada no debe derogarse, dado que, hacer ello limitará el tráfico de predios bajo la modalidad de derechos y acciones; sin embargo, también consideran que la norma al permitir la transferencia en derechos y acciones con relación a predios comunales a la larga termina en un problema, ya que, al generarse una copropiedad con cientos de copropietarios la independización se hace muy complicado, es por ello, que la mencionada directiva resulta siendo ineficaz para los casos de independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones.</p>
	<p><u>Entrevistado: Renato Paiva Mejia</u></p> <p>Considera que no es necesario derogar, ya que dicha transferencia en derechos y acciones es mucho menos costoso, asimismo, si se derogaría dicha directiva estaría limitándose acceder a registros a muchas personas que compran mediante dicha modalidad.</p>	
	<p><u>Entrevistado: Ruben Mamani Aguilar</u></p> <p>A mi criterio, sería conveniente derogar, ya que, el permitir la transferencia en derecho y acciones a predios comunales a la larga se convierte en un problema; contrario sensu, si solo se permitiría la transferencia por fracción determinada no tendríamos el problema que actualmente tienen muchas comunidades</p>	

	campesinas de nuestra región.	
	<p><u>Entrevistado: Edwar Moron Masias</u></p> <p>Pienso que no, ya que si derogáramos, estaríamos limitando la otra forma de transferencia que legalmente está permitido, incluso en muchos casos facilita el tráfico o la transferencia de predios y dinamiza la economía del país.</p>	
	<p><u>Entrevistado: Hugo Sanchez Del Mar</u></p> <p>Considero que no, dado que, en dicha directiva está también la regulación respecto a la transferencia en fracción material, lo que se debería hacer es modificar el literal que regula respecto a la independización de predios transferidos en derechos y acciones, para que esta sea más clara y precisa a fin de otorgar la facilidad a los comuneros que actualmente tienen su predio inscrito en derechos y acciones.</p>	
CATEGORIA	DATO	INTERPRETACIÓN
<p>CATEGORIA N° 02</p> <p>VENTAJA DE TRANSFERENCIA EN FRACCIÓN MATERIAL A COMPARACIÓN DE TRANSFERENCIA EN DERECHOS Y ACCIONES</p>	<p><u>Entrevistado: Hansel Emilio Mamani</u></p> <p>La transferencia por derechos y acciones entre copropietarios resulta ventajosa siempre y cuando no exceda la titularidad del predio en un máximo de 2 copropietarios y estos ejecuten la división y partición en el menor tiempo posible.</p> <p>Por otro lado, la transferencia por fracción material resulta beneficiosa en cuanto al predio tenga un único titular dominical, que en el futuro realice la independización y caso contrario la minuta por fracción material podrá ser utilizada para la prescripción adquisitiva de dominio de buena fe.</p>	<p>En relación a esta categoría, todos los entrevistados coincidieron que la transferencia por fracción material es la beneficiosa para los propietarios, dado que, otorga al propietario mejores oportunidades de crecimiento y desarrollo económico; entonces si ello es así, lo que se busca con el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones, es la independización de dichos predios a efecto de que cada predio tenga una partida registral independiente.</p>

	<p><u>Entrevistado: Renato Paiva Mejia</u> Refiere que lo más ventajosa es la transferencia con fracción determinada dado que, esta transferencia ya cuenta con límites determinados, y fácilmente puede acceder al registro y si esta ya tiene su inscripción en registros públicos es mucho mejor.</p>	
	<p><u>Entrevistado: Ruben Mamani Aguilar</u> Aunque, resulta más complejo y más costoso, pero la transferencia por fracción material a la larga es más beneficiosa para el propietario, dado que, un terreno saneado como corresponde será útil incluso para que pueda acceder a un crédito y mejorar su economía familiar.</p>	
	<p><u>Entrevistado: Oswaldo Moron Masias</u> Conforme a lo referido y conforme a nuestra experiencia la transferencia más ventajosa es por fracción material, ya que no se genera la figura de la copropiedad y el predio se transfiere de manera independiente con partida registral propia.</p>	
	<p><u>Entrevistado: Hugo Sánchez del Mar</u> La que resulta más ventajosa, es cuando se hace la transferencia por fracción determinada, ya que ello permite tener una propiedad saneada e independizado; incluso, con esta modalidad de transferencia, se obtiene mayor ventaja económica, en tanto al tener una propiedad debidamente saneada e inscrito se puede obtener provecho económico.</p>	
CATEGORIA	DATO	INTERPRETACIÓN

Barreras que existen en el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones	<p><u>Entrevistado: Ruben Mamani Aguilar</u> Tomando en cuenta las limitaciones que existen para subdividir el predio comunal que entre ellas se tiene; Barreras económicas, barreras procesales y materiales podemos proponer que se faculte a COFOPRI intervenir excepcionalmente en predios comunales que se encuentran en dicha situación, que previa verificación IN SITU y con intervención del concejo directivo de la comunidad pueda independizarse de manera independiente sin la concurrencia de todos los copropietarios.</p>	<p>En relación a esta categoría los entrevistados respondieron, que efectivamente existen causas o factores que limitan el saneamiento e independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones, entre ellas, la causa fundamental es la ineficacia normativa, ya que la Directiva N° 10-2013-SUNARP, no regula de manera clara respecto de la independización de predios comunales que ya han sido transferidos en derechos y acciones; tampoco establece el procedimiento para emisión de la autorización de la comunidad campesina para la independización; por otra parte, también existen otras causales como barreras económicas para independizar por vía judicial, así como la existencia de barreras procesales.</p>
	<p><u>Entrevistado: Oswaldo Moron Masias</u> Habiendo advertido las limitaciones que existen (barreras económicas, barreras procesales, etc.) para sanear un predio comunal transferido en derechos y acciones considero que a nivel de Ministerio Agricultura y Riego debe emitirse normativa con la finalidad de permitir una subdivisión sin la concurrencia de copropietarios pero con la participación de los directivos comunales así como previa verificación IN SITU de un verificador catastral.</p>	
	<p><u>Entrevistado: Hugo Sánchez del Mar</u> Creo que la solución al problema planteado es modificar la directiva N° 10-2013-SUNARP, en el extremo que regula sobre la independización de predios comunales, ya que ello no es claro. Por otra parte, precisar que actualmente hay muchos factores o causas que limitan el saneamiento o independización de predios comunales en derechos y acciones, entre ellos tenemos la ineficacia normativa, factor económico y procesal.</p>	

Ahora bien, de las entrevistas que se ha realizado a los profesionales especialistas en materia registral, conforme se tiene del cuadro líneas arriba, se advierte que, los entrevistados han coincidido en el entendido de que, si bien existen normas que establecen el

procedimiento para subdividir y partir la copropiedad; sin embargo, estas normas resultan siendo ineficaces cuando dentro de la copropiedad existen muchos copropietarios, como ocurre en el caso de predios comunales cuando el predio es transferido en derechos y acciones a cantidades de personas. Por lo que, se concluye que, si bien las normas están dadas, sin embargo, para algunas situaciones como es el caso de predios comunales transferidos en derechos y acciones resulta siendo ineficaz, por el número de copropietarios que existe dentro del predio matriz comunal; quedando con ello demostrada la hipótesis principal inicialmente propuesta.

Por otro parte, también se advierte de las entrevistas que, las transferencias por fracción determinada son más beneficiosos, dado que, siguiendo el procedimiento regular, al final se obtiene un predio independiente, saneado y con partida registral independiente, lo cual le permite a los propietarios gozar de todo los atributos una propiedad así como otorga una oportunidad de crecimiento.

Finalmente, de las entrevistas realizadas, los entrevistado refirieron que existen limitaciones tales como; barreras económicas, barreras procesales – instrumentales, que limitan y hacen dificultoso la independización de predios comunales que han sido transferidos en derechos y acciones. Ahora bien, se advierten que las barreras económicas se presentan cuando el comunero con propiedad inscrito en derechos y acciones, pretende independizar su predio vía judicial, dado que, para independizar un predio en derechos y acciones se debe notificar a todos los copropietarios, conforme lo exige el código civil; ya que, los copropietarios constituyen litisconsortes pasivo necesarios, a quienes obligatoriamente se debe notificar; asimismo, al existir en una copropiedad con cientos de copropietarios resulta costoso para el demandante, pagar la tasa judicial por derecho de

notificación, existiendo además otras tasas judiciales y honorarios de abogados que debe ser asumido por el demandante, circunstancia que convierten en oneroso el proceso judicial de división y partición. Además, existen las barreras procesales e instrumentales, las mismas que están que están referidas estrictamente al acto de notificación, dado que, al existir cientos de copropietario ubicar los domicilios de los copropietarios es muy difícil.

5.2. INTERPRETACIÓN CUANTITATIVA

Resultados del trabajo de campo

Ahora bien, es menester plasmar y presentar los resultados hallados en el trabajo de campo realizado en la Comunidad de Simataucca, Distrito de Chinchero, Provincia de Urubamba – Cusco; precisando que, se ha encuestado a 10 comuneros de la comunidad campesina de Simataucca – Distrito de Chinchero.

Sobre la pregunta uno

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 1

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	3	30%
NO	2	20%
NO SABE	0	0%
ES COPROPIETARIA	5	50%
TOTAL	10	100%

Fuente: Elaboración propia

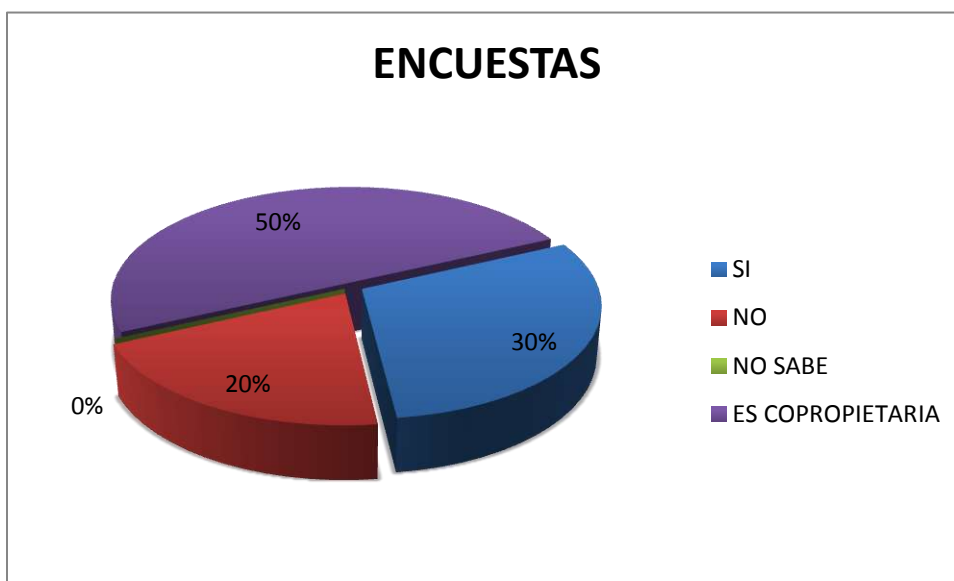
Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascanco Montalvo

INTERPRETACIÓN

Tal como se evidencia del cuadro, sobre la pregunta N° 01, el 30% de los encuestados opinan que si conocen una transferencia en cuotas ideales; el 20% de los encuestados opinan que no conocen una transferencia en cuotas ideales y el 50 % respondieron que son

copropietarios. Asimismo, en el siguiente gráfico se puede observar de mejor manera los resultados de la encuesta:



Sobre la pregunta N° 02

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 2

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	7	70%
NO	0	0%
TENGO ESE PROBLEMA	3	30%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	10	100%

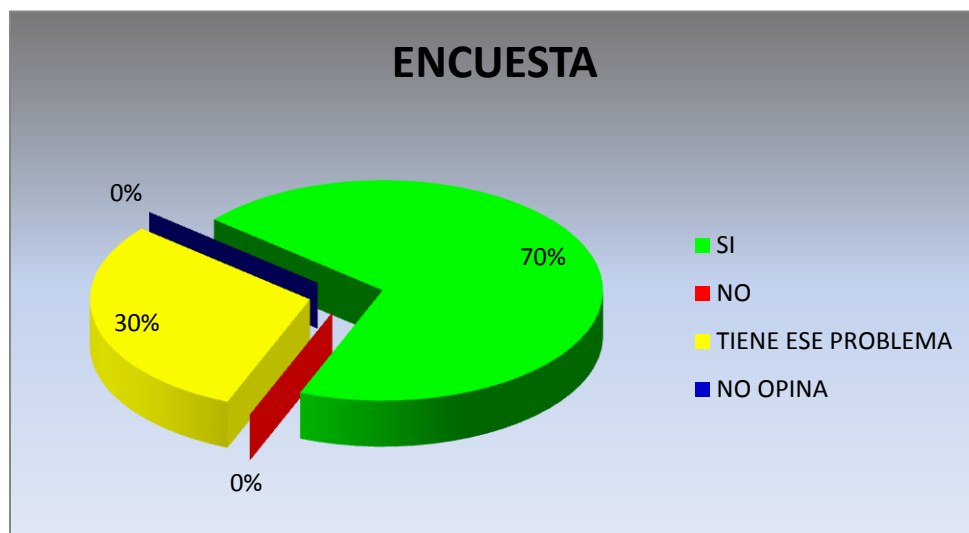
Fuente: Elaboración propia

Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascanco Montalvo

INTERPRETACIÓN

De la tabla N° 02 se observa que, el 70% de los encuestados refirieron que al estar inscrito su predio en derechos y acciones de una u otra forma afecta el desarrollo familiar, ya que no pueden garantizar créditos. Asimismo, el 30% de los encuestados refirieron que tienen el problema de la copropiedad, ya que en más de una oportunidad habrían intentado garantizar un crédito; sin embargo, el banco no les acepta. Conforme se puede observar de mejor manera en el siguiente cuadro:



Sobre la pregunta N° 03

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales en porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 3

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	4	40%
NO LIMITA	0	0%
NO SABE	6	60%
TOTAL	10	100%

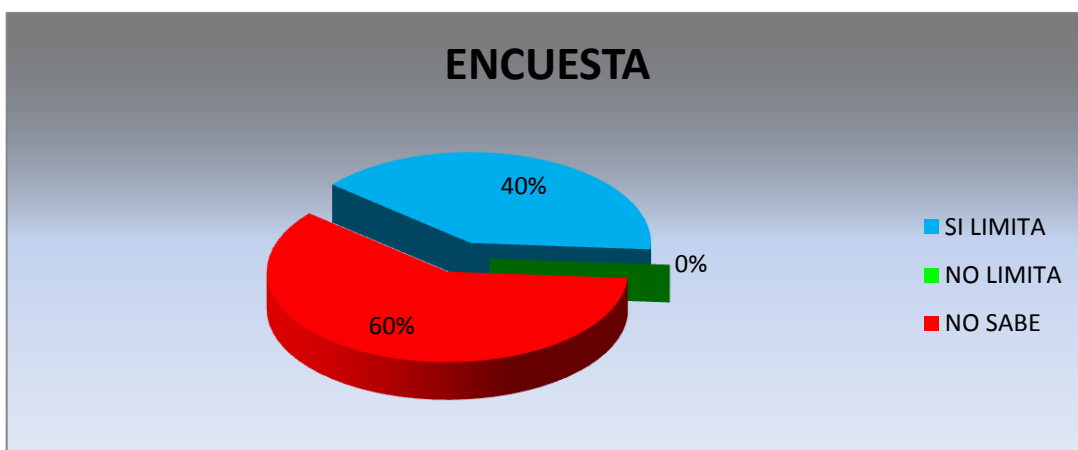
Fuente: Elaboración propia

Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascanco Montalvo

INTERPRETACIÓN

De la tabla N° 03 se observa que, el 40% de los encuestados refirieron el estar inscrito su predio en derecho y acciones si limita el saneamiento registral. Asimismo, el 60% de los encuestados refirieron que no saben del tema y no tienen mayor conocimiento. Conforme se puede observar de mejor manera en el siguiente cuadro:



Sobre la pregunta N° 04

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes ideales limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 4

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	2	20%
NO	0	0%
NO SABE	8	80%
TOTAL	10	100%

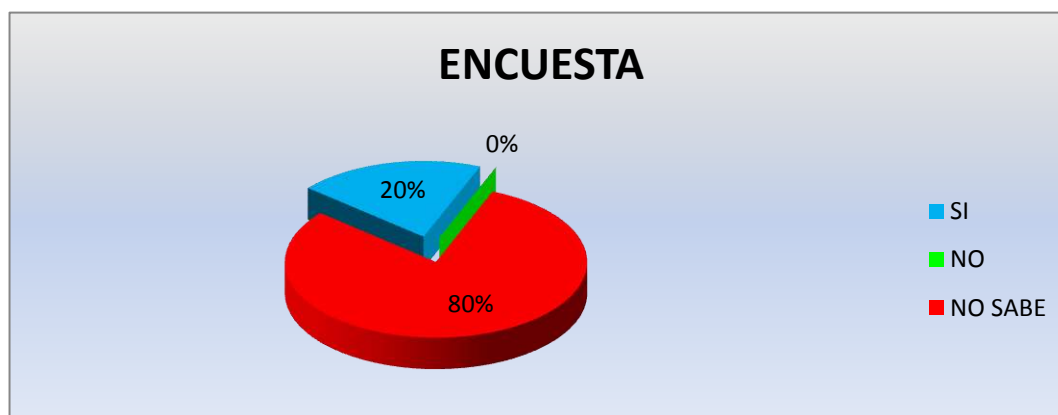
Fuente: Elaboración propia

Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascanco Montalvo

INTERPRETACIÓN

De la tabla N° 04 se observa que, el 80% de los encuestados refirieron que no tienen mayor conocimiento si al estar inscrito su predio en cuotas ideales podría limitar su transferencia. Asimismo, el 20% de los encuestados refirieron que no limita la transferencia. Conforme se puede observar de mejor manera en el siguiente gráfico:



Sobre la pregunta N° 05

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 5

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	9	90%
NO	0	0%
NO SABE	1	10%
TOTAL	10	100%

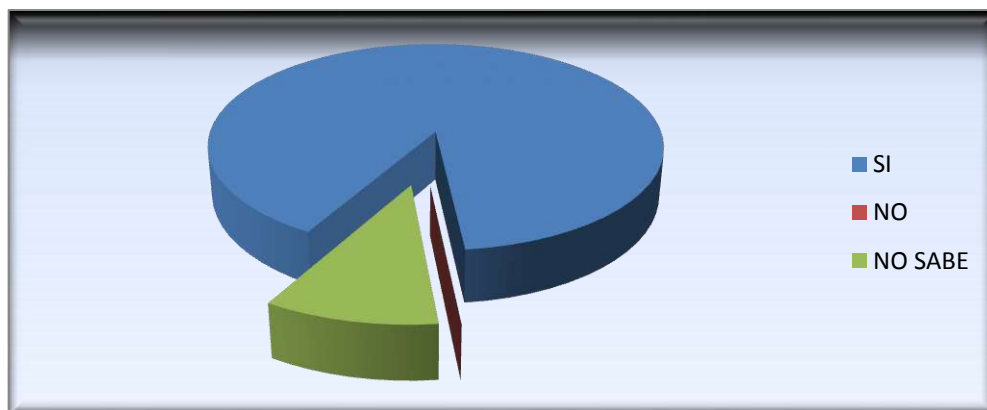
Fuente: Elaboración propia

Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascanco Montalvo

INTERPRETACIÓN

De la tabla N° 05 se observa que, el 90% de los encuestados refirieron que si sus terrenos estarían inscritos por fracción material tendría más oportunidad de progreso. Asimismo, el 10% de los encuestados refirieron que no sabe. Conforme se puede observar de mejor manera en el siguiente gráfico



Sobre la pregunta N° 06

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 6

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	89	90%
NO	2	0%
TOTAL	10	100%

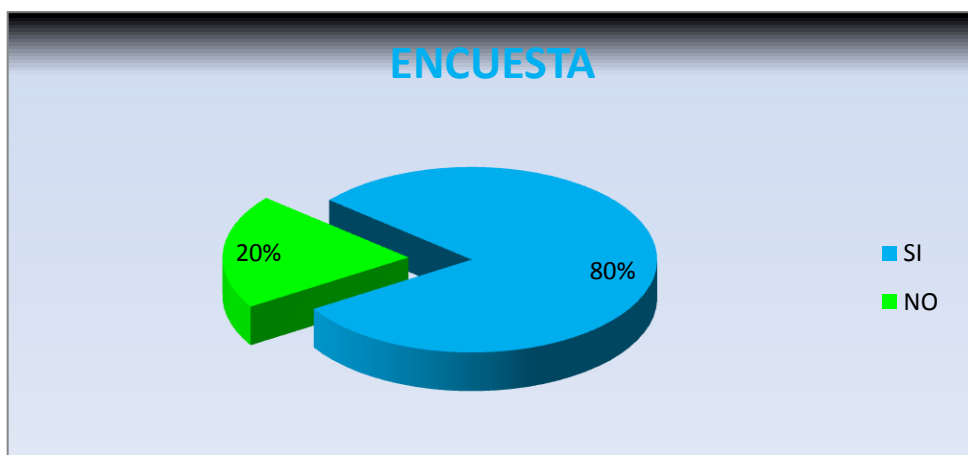
Fuente: Elaboración propia

Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascanco Montalvo

INTERPRETACIÓN

De la tabla N° 06 se observa que, el 80% de los encuestados refirieron que al menos una vez habían intentado garantizar un crédito. Asimismo, el 20% de los encuestados refirieron que no. Conforme se puede observar de mejor manera en el siguiente gráfico



Sobre la pregunta N° 07

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 7

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	9	90%
NO	0	0%
NO SABE	1	10%
TOTAL	10	100%

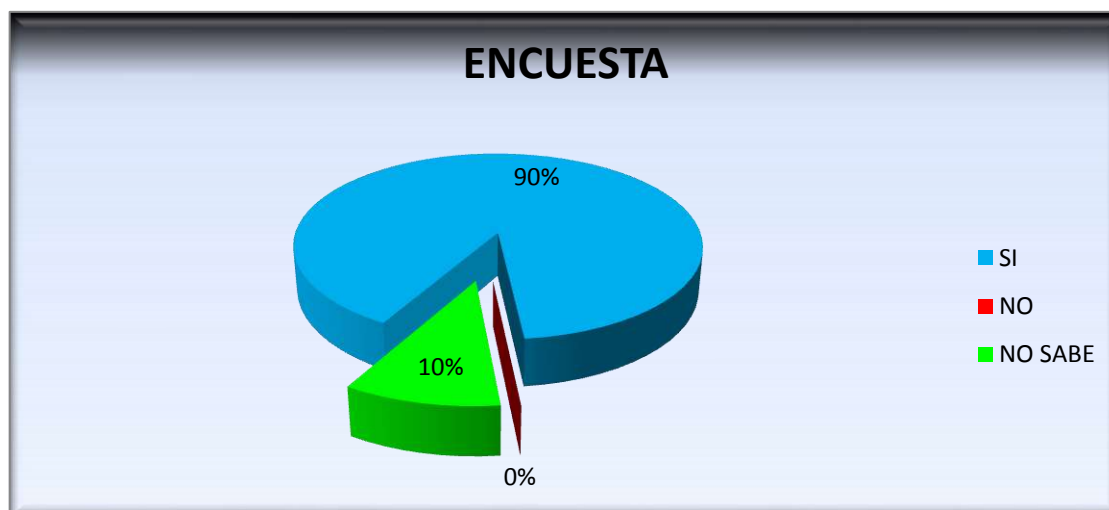
Fuente: Elaboración propia

Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascanco Montalvo

INTERPRETACIÓN

De la tabla N° 07 se observa que, el 90% de los encuestados refirieron que las normas referidas a saneamiento deberían ser más eficientes y menos burocráticas. Asimismo, el 10% de los encuestados refirieron que no saben Conforme se puede observar de mejor manera en el siguiente gráfico:



Sobre la pregunta N° 08

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 8

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	6	60%
NO	0	0%
NO SABE	4	40%
TOTAL	10	100%

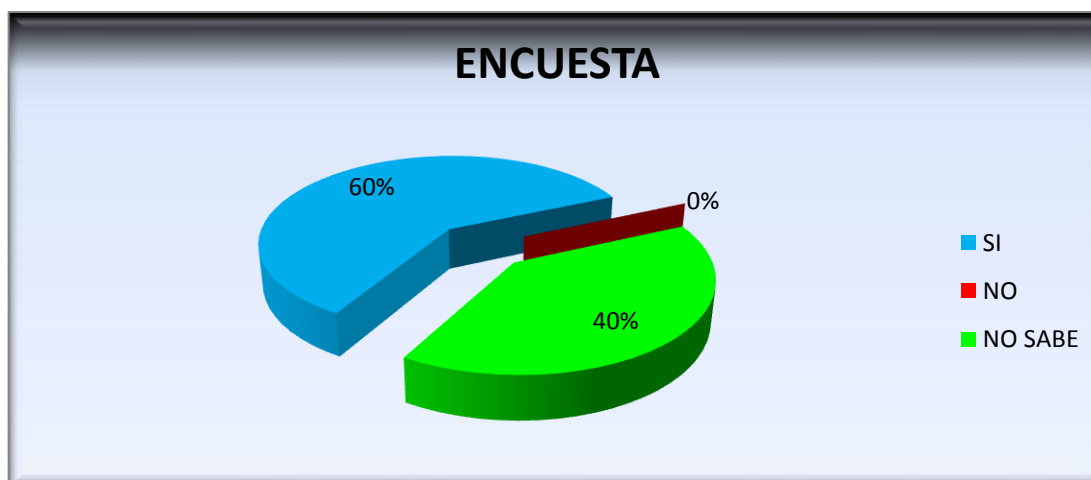
Fuente: Elaboración propia

Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascanco Montalvo

INTERPRETACIÓN

De la tabla N° 08 se observa que, el 60% de los encuestados refieren que la adjudicación en derechos y acciones de predios comunales en un futuro generan un problema. Asimismo, el 40% de los encuestados refirieron que no saben Conforme se puede observar de mejor manera en el siguiente gráfico:



Sobre la pregunta N° 09

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

Se obtuvo el siguiente resultado, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Tabla 9

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJES
SI	10	100%
NO	0	0%
NO SABE	0	0%
TOTAL	10	100%

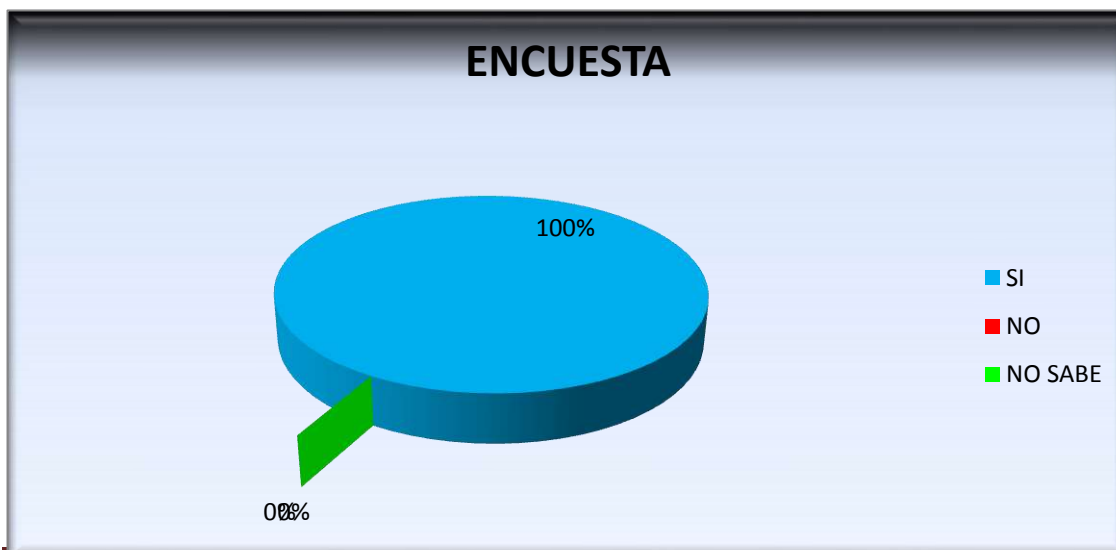
Fuente: Elaboración propia

Fecha de aplicación: 15 de enero de 2022

Elaborado por: Yhulder Anthony Cahuascano Montalvo

INTERPRETACIÓN

De la tabla N° 09 se observa que, el 100% de los encuestados refieren que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios materiales se hagan por fracción material y no por derechos y acciones. Conforme se puede observar de mejor manera en el siguiente gráfico:



6. CONCLUSIONES

Primero.- Que, una de las causas que limita el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones, es la existencia de normas ineficaces que regulan el proceso de independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones; dado que, cuando se trata de predios comunales, normalmente se genera una copropiedad con cientos de propietarios, lo que hace que la independización sea casi imposible, ya que, uno de los requisitos para independizar un predio, es que, en la solicitud de independización obre la firma de todo los copropietarios, si es que se opta por vía administrativa.

Segundo.- Del trabajo de investigación se advierte que, para realizar el proceso de división y partición de una copropiedad (predios comunales transferidos en derechos y acciones) vía judicial, existen muchas barreras entre ellas, barreras económicas, dado que, en un proceso judicial de división y partición de bienes al existir un número de copropietarios considerable resulta siendo muy oneroso, ya que, se tiene que pagar tasas judiciales y cédulas por derecho de notificación en una cantidad de tantas partes exista por emplazar.

Tercero.- Asimismo, existe barreras procesales – instrumentales, dado que, en el proceso de división y partición conforme a la normativa civil, es imprescindible la notificación o emplazamiento a los copropietarios con la demanda de división y partición en caso de que se pretenda subdividir por vía judicial.

Cuarto.- La normativa que regula los requisitos para la independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones es la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, la misma que su Art. 6.10.2 establece a criterio nuestro, los requisitos

para independizar el predio comunal transferido en derechos y acciones de manera general .

Quinto.- Finalmente podemos concluir que, existen causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones, siendo que, existen diferentes limitantes que impiden la independización de predios comunales entre ellas podemos mencionar las siguientes barreras o limitantes: económicas, barreras procesales así como barreras normativas, las cuales hacen que el saneamiento o la independización de predios comunales transferidos en cuotas ideales sea bastante complicado, por no decir imposible, como el caso de la comunidad de Simatauca, que han transferido su predios en cuotas ideales a cada uno de los comunes y estos a su vez han transferido a otras personas no necesariamente comuneros, así actualmente en dicha comunidad se tiene una copropiedad conformada por cientos de personas; circunstancia que convierte en dificultoso la independización por la existencia de cantidad de copropietarios. Este problema está presente en las varias comunidad situadas en las periferias de la ciudad de Cusco, como el caso de la comunidad Ayarmarca, comunidad de Pumamarca, Pillao Matao, entre otros, que actualmente se encuentran en dicha situación.

7. RECOMENDACIONES

Primero.- Se recomienda a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos que emita una Directiva con la finalidad de que facilite y permita que la independización de predios comunales que se encuentren transferidos en derechos y acciones, sea tramitado de manera individual, y sin la intervención de los copropietarios, bastando con la autorización del consejo directivo de la comunidad campesina, dado que, al existir cientos de copropietarios es materialmente imposible que todos puedan concurrir y/o firmar en la solicitud de independización.

Segundo.- Se recomienda otorgar más facultades a COFOPRI con la finalidad de que estos puedan intervenir en predios comunales que estén en situación de copropiedad, con la finalidad de que, previa verificación in situ, y con las diligencias necesarias puedan iniciar el proceso de saneamiento, por supuesto con participación de la junta directiva de la comunidad a efectos de dar mayor seguridad al proceso de saneamiento.

Tercero.- Se recomienda SUNARP modificar la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, que si bien en su Art. 6.10.2, regula los requisitos para independizar el predio comunal transferido en derechos y acciones; sin embargo esta resulta siendo muy general y poco eficiente a la hora de poder independizar los predios comunales que se encuentren en derechos y acciones.

BIBLIOGRAFÍA

AVENDAÑO VALDEZ, J. (2017). *DERECHOS REALES*. LIMA: FONDO EDITORIAL.

Eduardo Cordero Quinzacara y Eduardo Aldunate Lizana. (2008). EVOLUCIÓN

HISTORICA DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD. *REVISTA DE ESTUDIOS*

HISTRICOS - JURÍDICOS, 6.

Esquivel , O. J. (2017). *Guía práctica de inscripción de la propiedad inmueble*.

HERNANDO DE SOTO (1986). EL OTRO SENDERO

INEI. (2012). *LAS COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS COMO PERSONA*

JURÍDICA DEL SECTOR AGROPECUARIO. CUSCO: INEI.

JORGE MUSTOS, N. (2000). *DERECHOS RELAES*. BUENOS AIRES: ASTREA.

MARTINEZ, H. (1963). *EVOLUCION DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL EN EL*

PERÚ.

MARTINEZ, H. (1963). *EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL EN EL*

PERU.

MARTINEZ, H. (1963). *LA EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL PERÚ*.

MARTINEZ, H. (1963). *LA EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL EN EL*

PERÚ.

PEÑA JUMPA, A. (s.f.). Las Comunidades Campesinas y nativas, en la Constitución

Política del Perú: Un Análisis Exegético del Artículo 89° de la Constitución.

DERECHO Y SOCIEDAD 40, 195-206.

ROSPIGLIOSI, E. V. (2019). *LA PROPIEDAD Y DERECHOS REALES*. LIMA: GACETA

CIVIL Y PROCESAL CIVIL.

TORRES VASQUEZ, A. (19 de OCTUBRE de 2021). *PASION POR EL DERECHO LP*.

Recuperado el 09 de JULIO de 2022, de PASION POR EL DERECHO LP:

<https://lpderecho.pe/clasificacion-propiedad-derechos-reales/>

VARSİ ROSPIGLIOSI, E. (2019). *TRATADO DE DERECHOS REALES*. LIMA: FONDO EDITORIAL.

ANEXOS

ANEXO 01: MATRIZ DE COSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	ENFOQUES	METODOLOGÍA
<p>Problema general:</p> <p><i>¿Cuáles son las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derecho y acciones- caso comunidad simataucca, Distrito de Chinchero, Provincia Urubamba y departamento de Cusco?</i></p> <p>Problemas específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>¿Cómo está regulado la transferencia de predio comunal en cuotas ideales en el sistema</i> 	<p>Objetivo general:</p> <p>Determinar las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derecho y acciones- caso comunidad Simataucca, Distrito de Chinchero, Provincia Urubamba y departamento de Cusco.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Determinar la normativa que regula la transferencia de predio comunal en cuotas ideales en el 	<p>Hipótesis general:</p> <p><i>Las causas que limitan al saneamiento registral de predios comunales transferidos en derecho y acciones- caso comunidad Simataucca, se debe a falta de una normativa adecuada y eficaz.</i></p> <p>Hipótesis Específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dado que se debe conocer las causas que 	<p>Comunidades campesinas y regulación de predios comunales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulación en la Constitución Política del Perú. • Regulación en la ley de comunidades campesinas. • Regulación en la Ley de deslinde y titulación de predios comunales. • Regulación en la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN <p>Saneamiento registral y/o</p>	<p>Tipo investigación jurídica</p> <ul style="list-style-type: none"> - el presente trabajo de investigación es de tipo aplicada , dado que los resultados obtenidos y las recomendaciones deben ser aplicados al problema planteado <p>Nivel de Investigación</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es el nivel descriptivo y correlacional,

<p><i>jurídico peruano?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>¿Qué barreras existen en el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones?</i> 	<p>sistema jurídico peruano.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conocer las barreras que existen en el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones. 	<p>limitan el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones, ello se debe a las barreras que existen</p> <p>- Las causas que limitan el saneamiento registral de predios comunales parcelados conforme al artículo 11 de la Ley N° 26505 se debe a que es difícil alcanzar los 2/3 de votación de los comuneros presentes en asamblea general</p>	<p>independización</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que es saneamiento físico lega. • Que es la independización • Implicancias de la independización • Requisitos para la parcelación • Requisitos para la independización de predios comunales en derechos y acciones 	
--	---	--	--	--

**ANEXO 02: ACTA DE APROBACIÓN PARA LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS
COMUNALES EN DERECHOS Y ACCIONES**



Pág. 1 de 1

PERSONAS JURIDICAS
REPORTE DE BUSQUEDA POR RAZON SOCIAL - COMPLETA

Razon Social [SIMATAUCCA]

BÚSQUEDA REALIZADA EN : OFICINA REGISTRAL CUSCO

OFICINA PARTIDA	FICHA/TOMO/APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL	ESTADO
CUSCO 11007932	2792	Activo
COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA		

HOJA INFORMATIVA, NO VALIDO PARA TRAMITE JUDICIAL NI ADMINISTRATIVO.
Fecha de Búsqueda : 20/06/2023 11:25 Recibo : 2023-836-00017619 Publicidad N°: 2023-3764624
USUARIO : CONCHA CAMACHO, MARIACELIA



Notaría Huanca, Anta - Cusco - Perú

Prolongación Jaquijahuana C6-10 - Telf. 203677

000 05

**TRANSCRIPCIÓN LITERAL DEL ACTA, DE
CONFORMIDAD AL ART. 104 DE LA LEY 26002.
T. MARCIAL HUANCA CAYLLAHUA, ABOGADO NOTARIO
DE LA PROVINCIA DE ANTA, DISTRITO NOTARIAL DE
CUSCO I MADRE DIOS**

ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO
20 JUN. 2023
COPIA INFORMATIVA

C E R T I F I C A :

Que me ha sido puesto a la vista un Libro de Actas perteneciente a la **COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA**, del distrito de Chinchero, provincia de Urubambá i departamento de Cusco; libro legalizado por el Alcides CusiHuaman Auccacusi Juez de Paz del Distrito de Chinchero, provincia de Urubamba - Cusco de fecha 04 de diciembre del 2013; con registro cronológico Nro. 189-2013, para que transcriba el acta corriente a fojas 83 al 86, del 05 de agosto del 2015, cuyo tenor literal es como sigue: = = = = =



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA.- En el salón comunal s/n, de la Comunidad Campesina de Simatauca, distrito de Chinchero, provincia de Urubamba i departamento de Cusco, siendo horas diez i treinta de la mañana del día cinco de agosto del dos mil quince, los comuneros calificados inscritos en el padrón Comunal de la Comunidad, se reunieron en asamblea extraordinaria bajo la convocatoria del presidente de la Junta Directiva Comunal **WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA**, con DNI N° 40638355 i actuando como secretario' **FEDERICO VARA HUARHUA**, con DNI N° 42737243, para tratar la siguiente agenda:

1. Aprobación del otorgamiento de títulos individuales i otorgamiento de facultades para la titulación de los terrenos.
2. Aprobación i Otorgamiento de facultades para suscribir la transferencia de terreno a favor de la comunidad de parte de la Inmobiliaria La Casita.

Siguiendo con el desarrollo de la asamblea el secretario de la Comunidad constata la asistencia de **50 comuneros** hábiles i empadronados de un total de 73 comuneros empadronados.

PRIMERO.- 1.1) El presidente puso en conocimiento de la asamblea que ha recibido varias solicitudes de parte de los comuneros pidiendo se realice o continúe la titulación de sus parcelas, tal como lo realizaron las directivas anteriores, debiendo proceder a dicha titulación en adjudicación en forma de derecho i acciones hasta completar la titulación de todos los comuneros sobre los predios **"SIMATAUCCA - TAMBORACAY"** con



Notaría Huanca, Anta - Cusco - Perú

Jirón Jaquijahuana C6-10 - Telf. 203677

titulo inscrito en la Ficha N° 52254 i "OQQUE CCACCA" inscrito en la Partida N° 11034899, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° X, sede cusco. Acto seguido puso a consideración de la asamblea el pedido de los comuneros.

1.2) Luego de un breve debate la asamblea por unanimidad aprobar el otorgamiento de títulos individuales mediante donación en derechos i acciones, adjudicación gratuita o cualquier forma de disposición nominado o innominado al amparo del Art. 89 de la constitución del estatuto i en el Art. 11 de la ley 26505 a favor de las siguientes personas:

1.2.1.- Para Manuel Cusihuaman Pillco i Alejandrina Huallpa Quispe, se adjudica: 1) el 0.30898% que equivale a 0.9362 Has., i 2) El 0.13528% que equivale a 0.4099 Has., tomados del predio matriz de 303.00 Has.; cuyos porcentajes tiene como referencia el plano de ubicación i memoria descriptiva (en el futuro serán las parcelas B-56 i B-59).

1.2.2.- Para Clemente Jorge Cusihuaman i Juana HUallpayunca Chaman, se adjudica: el 0.00568% que equivale a 0.0172 Has., tomados del predio matriz de 303.00 Has.; cuyo porcentaje tiene como referencia el plano de ubicación i memoria descriptiva (en el futuro será la parcela O-70).

1.2.3.- Para Yonny Mescoco Huallpayunca, se adjudica: 1) el 0.05192% que equivale a 0.1573 Has., tomados del predio matriz de 303.00 Has.; cuyo porcentaje tiene como referencia el plano de ubicación i memoria descriptiva (en el futuro será la parcela M-8).

1.2.4.- Para Eusebio Quispe Pillco i Modesta Quispe Chaman, se adjudica: 1) el 0.00855% que equivale a 0.0259 Has., tomados del predio matriz de 33.8287 Has.; i 2) el 0.26013% que equivale a 0.0880 Has.- 3) el 0.30181% que equivale a 0.1021 Has.; tomados del predio matriz de 33.8287 Has.; cuyo porcentaje tiene como referencia el plano de ubicación i memoria descriptiva (en el futuro será la parcela O-6, A-59, Q2-20,).

1.2.5.- Para Jaime Zamalloa Valenzuela i Dominga Valenzuela Huaranca, se adjudica: 1) el 0.04419% que equivale a 0.1339 Has., 2) El 0.03119% que equivale a 0.0945 Has., 3) el 0.81129% que equivale a 2.4582 Has.; 4) el 0.02422% que equivale a 0.0734 Has.; 5) el 0.05574% que equivale a 0.1689 Has.; 6) el 0.03564% que equivale a 0.1080 Has.; 7) el 0.04231% que equivale a 0.1282 Has.; 8) El 0.01716% que equivale a 0.0520 Has., 9) el 0.01650% que equivale a 0.0500 Has., 10) el 0.22611% que equivale a 0.6851 Has. tomados del



pred
a 0
(eri
ubic
Parc
17)

1.2.
0.53
de
refe
futi

1.2
adj
0.1
de
ref
fut

1.2
Cu:
Has
cu:
me

SE
el
so

ar
dc
Co

cc
ti
2
a

1.
c
e
C
t



predio matriz de 303.00 Has.; i 11) el 0.229095% que equivale a 0.0775 Has., tomados del predio matriz de 33.8287 Has. (eriazó); cuyo porcentaje tiene como referencia el plano de ubicación i memoria descriptiva (en el futuro serán las Parcelas B-41, N-13, H-13, L-47, I-8, E-25, P-38, O-32, H-18, A-32, Q-17)

1.2.6.- Para **Carmena Huallpayunca Vara**, se adjudica el 0.53800% que equivale a 0.1820 Has., tomados del predio matriz de un de 33.8287 Has. (eriazó), cuyo porcentaje tiene como referencia el plano de ubicación i memoria descriptiva (en el futuro será la Parcela Q-41)

1.2.7.- Para **Pedro Huaman Condori i Luisa Chaman Jorge**, se adjudica: 1) el 0.70857% que equivale a 0.2397 Has., i 2) el 0.16938% que equivale a 0.0573 Has del predio del área matriz de 33.8287 Has. (eriazó), cuyo porcentaje tiene como referencia el plano de ubicación i memoria descriptiva (en el futuro será la Parcela Q-5, Q2-24).

1.2.8.- Para **Carlos Quispe Chaman i Valentina Jorge Cásihuaman**, se adjudica: 1) el 0.50076% que equivale a 0.1694 Has., del predio del área matriz de 33.8287 Has. (eriazó), cuyo porcentaje tiene como referencia el plano de ubicación i memoria descriptiva (en el futuro será la Parcela Q-14).

SEGUNDO.- 2.1) Prosiguiendo con el segundo punto de la agenda, el presidente informó que la Empresa "Inmobiliaria La Casita sociedad Anónima Cerrada" con el afán de cooperar en la ampliación de la Carretera desea trasferimos a título de donación un extensión de 998.00 m² a favor de nuestra Comunidad Campesina de Simataucca. Acto seguido puso a consideración de la Asamblea la aprobación de la transferencia.

2.2) Después de un breve debate aprobaron por unanimidad aceptar la transferencia de donación de parte de la Inmobiliaria la Casita de la parcela de 998.00 m², que representa el 0.0329 % con relación al área del predio matriz de 303.00 Has., inscrita en la partida electrónica N° 11041487, ubicado en la Comunidad Campesina de Simataucca, del distrito de Chinchero, provincia de Urubamba i departamento de Cusco.

TERCERO.- OTORGAMIENTO DE FACULTADES.- La asamblea por unanimidad (mas de la 2/3 partes de comuneros) aprueban otorgar facultades i autorizan a **WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA**, con DNI N°40638355, **FEDERICO VARA HUARHUA**, con DNI N° 42737243 i **REMIGIO JORGE**



Notaría Huanca, Anta - Cusco - Perú

ZONA REGISTRAL N° X - SE

20 JUN. 2023

COPIA INFORM

Jirón Jaquijahuana C6-10 - Telf. 003671

CONDORI, con DNI N° 25322519; presidente, secretario i tesorero de la Comunidad Campesina de Simataucca para suscribir las minutas y escrituras públicas de adjudicación de los terrenos a los comuneros, asimismo suscribir la minuta i escritura de transferencia a titulo de donación de la Inmobiliaria La Casita S.A.C a favor de la Comunidad; también para que firmen toda clase de documentos aclaratorios que coadyuven en la inscripción registral del títulos de adjudicación, donación, desmembramiento y tramites administrativos en oficinas correspondientes para dicho fin, ante las instituciones publicas o privadas, con lo que concluyó la asamblea, siendo horas 13:30 p.m. del mismo día, pasando a firmando los asistentes.

Siguen: 02 Firmas i sellos del presidente WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA, secretario: FEDERICO VARA HUARHUA; así como 48 firmas legibles e ilegibles, haciendo un total de 50 comuneros.- = = = = =

ASÍ CONSTA I APARECE EN EL ORIGINAL DE SU REFERENCIA AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO, DE QUE DOY FE.- = = = = =

Anta, 26 de octubre del 2015.

EN CONFORMIDAD A LA SÉPTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA, TRANSITORIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 A SOLICITUD DEL OTORGANTE, QUIEN REALICE LA PRESENTACIÓN DEL PRESENTE ACTA I EL TRÁMITE REGISTRAL, SERÁ WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA CON DNI N° 40638355. - = = = = =

Anta, 14 de noviembre del 2015




[Handwritten signature]

T. MARCIA HUANCA CAYLAHUA
ABOGADO - NOTARIO
CNC 030



ANEXO 03: CONSTANCIA DE CONVOCATORIA Y QOUROM

 **Notaría Huanca, Anta - Cusco - Perú**
ZONA REGISTRAL N° 09 SEDE CUSCO
Jirón Jaquijahuana C6-10 - Telf. 203677 20 JUN. 2013
COPIA INFORMATIVA

CONSTANCIA DE CONVOCATORIA

Yo, **WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA**, peruano, soltero, docente, con DNI N° 40638355, de la Comunidad Campesina de Simataucca s/n distrito de Chinchero, provincia de Urubamba i departamento de Cusco, en mi condición de Presidente de la **COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA**, de conformidad con los artículos 56° y 62° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, **DECLARO BAJO JURAMENTO**, que la convocatoria a la asamblea general extraordinaria celebrada el 05 de agosto del 2015, se ha realizado en la forma prevista en el estatuto (o en la ley que lo regula), con la anticipación debida, habiéndose notificado a todos los miembros, quienes tomaron conocimiento de la convocatoria.

A continuación se reproducen los términos de la convocatoria:

CITACIÓN

Simataucca, 21 de julio del 2015

Señores:
Miembros de la Comunidad Campesina de Simataucca, mediante el presente se cita a todos los comuneros i comuneras a la Asamblea General Extraordinaria la misma que se realizará en:

Primera Convocatoria
Fecha : 05 DE AGOSTO DEL 2015
Hora : 10:30 A.M.

Segunda Convocatoria
Fecha : 05 DE Agosto DEL 2015.
Hora : 11:30 A.M.

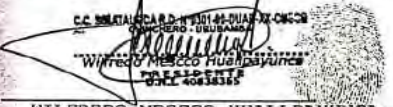
LUGAR : En el salón Comunal s/n, de la Comunidad Campesina de Simataucca, distrito de Chinchero, provincia de Urubamba i departamento de Cusco

AGENDA a tratar :
1. Aprobación del otorgamiento de títulos individuales i otorgamiento de facultades para la titulación de los terrenos.
2. Aprobación i Otorgamiento de facultades para suscribir la transferencia de terreno a favor de la comunidad de parte de la Inmobiliaria La Casita.

Atentamente,
El Presidente del Consejo Directivo

De todo lo cual doy fe y declaro para los fines legales correspondientes y en señal de veracidad se ha certificado mi firma.

Simataucca, 26 de octubre del 2015


WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA
DNI N° 40638355
Presidente del Consejo Directivo

CERTIFICO: Que la firma pertenece a **WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA** con D.N.I. **40638355** es la que otorga

18 NOV 2015

T. MARCINI HUANCA CAYLA ANTA
ABOGADO NOTARIO
CIR. 20





Notaría Huanca, Anta - Cusco -

Jirón Jaquijahuana C6-10 - Telf. 203577

REGISTRAL N° X-SEDE CUSCO

000-02
20 JUN. 2023

COPIA INFORMATIVA

Yo, **WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA**, peruano, soltero, docente, con DNI N° 40638355, en la Comunidad Campesina de Simataucca s/n distrito de Chinchero, provincia de Urubamba i departamento de Cusco, en mi condición de Presidente de la **COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA** declaro lo siguiente:

- a) Que el número total de miembros o delegados habilitados para participar en la asamblea general extraordinaria celebrada el 05 de agosto del 2015, es de **73**, según el 2° Libro Registro de Padrón, legalizado con fecha 09 de diciembre del 2013, por el Juez de Paz Alcidez Cusihuaman Aucacusi el mismo que fue registrado bajo el N° 194-2013.
- b) Que, en la Asamblea General extraordinaria celebrada el 05 de agosto del 2015, han asistido **50 comuneros calificados**, cuyos nombres y apellidos en orden alfabético son los siguientes:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Año Valenzuela Richar. | 22. Levita Vara Lino. |
| 2. Chaman Quispe Ceferino. | 23. Mescco Cusihuaman Florencio. |
| 3. Chaman Quispe Mario Antonio. | 24. Mescco Cusihuaman Nemecio Timoteo. |
| 4. Cusihuaman Pillco Manuel. | 25. Mescco Cusihuaman Serapio |
| 5. Cusihuaman Quispe Graciano | 26. Mescco Huallpayunca Wilfredo. |
| 6. Cusihuaman Quispe Teodoro. | 27. Quispe Chaman Carlos. |
| 7. Cusihuaman Quispe Urbano. | 28. Quispe Jorge Edilberto. |
| 8. Escalante Mescco Eliseo. | 29. Quispe Levita Luisa. |
| 9. Huallayunca Vara Carmena. | 30. Quispe Levita Wenselao. |
| 10. Huallpayunca Chaman Celso. | 31. Quispe Mescco Americo. |
| 11. Huaman Condori Pedro. | 32. Quispe Mescco Vicente. |
| 12. Jorge Condori Remigio. | 33. Quispe Pillco Eusebio. |
| 13. Jorge Cusihuaman Clemente | 34. Quispe Sallo Mariano Isabel. |
| 14. Jorge Cusihuaman Francisco. | 35. Richard Zamalloa Quispe. |
| 15. Jorge Paucar Walter. | 36. Sallo Condori Lucas |
| 16. Jorge Quispe Francisco | 37. Sallo Condori Simeon. |
| 17. Jorge Quispe Victor. | 38. Sanchez Puma Santiago. |
| 18. Larota Huillca Carlos. | 39. Ugarte Pfuyo Guido. |
| 19. Levita Jorge Adrian. | 40. Valderrama Jorge Amilcar. |
| 20. Levita Jorge Carlos | 41. Valenzuela Sallo Andres |
| 21. Levita Quispe Fredy | |



Notaría Huanca, Anta - Cusco - Perú

Jirón Jaquijahuana C6-10 - Telf. 203677

42. Valenzuela Sallo Julian.
43. Vara Huarhua Federico.
44. Zamalloa Jorge Juan de Dios.
45. Mescco Huallpayunca Yony.
46. Zamalloa Valenzuela Jaime.
47. Huayllani Quispe Felipe.
48. Sallo Huallpayunca Gualberto.
49. Huallpayunca Cjuiro Isidora.
50. Zamalloa Jorge Porfirio.

ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO

20 JUN. 2023

COPIA INFORMATIVA

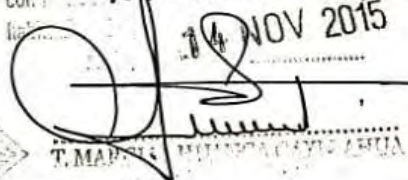
De todo lo cual doy fe y declaro para los fines legales correspondientes y en señal de veracidad se ha certificado mi firma.

Urubamba-Simataucca, 26 de octubre del 2015.

CC. SIMATAUCA Y URUBAMBA
URUBAMBA - CUSCO
WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA
DNI N° 40638355

WILFREDO MESCCO HUALLPAYUNCA,
DNI N° 40638355
Presidente del Consejo Directivo

CERTIFICO: Que la firma pertenece a WILFREDO
MESCCO HUALLPAYUNCA
con DNI 40638355 en la que utiliza
fecha 26 NOV 2015


T. MANRIQUE



ANEXO 04: ENTREVISTA A ABOGADOS EXPERTOS EN DERECHO REGISTRAL Y SANEAMIENTO DE PREDIOS RURALES Y COMUNALES

PREGUNTAS PARA EL REGISTRADOR

DR. Hansel Emilio Mamani Auca
FECHA: 18 Julio de 2022 **CARGO** Abogado Especialista en fern. Registral CAC 5584

1. ¿Qué diferencias encuentra usted entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?
En las transferencias por derechos y acciones se dispone una cuota ideal o porción cuotada (porcentaje del Predio matriz). Mientras que en las transferencias por fracción material se transfiere una fracción determinada (area, Perimetro, Contadantes del Predio matriz)

2. Desde su experiencia ¿Cuál resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?
La transferencia por derechos y acciones entre copropietarios resulta ventajosa siempre y cuando no exceda la titularidad del Predio en un máximo de 2 copropietarios y estos elaboran la división y partición en el menor tiempo posible.
Por otro lado, la transferencia por fracción material resulta beneficiosa en cuanto el Predio tenga un único titular dominial, que a futuro realice la independización. y caso contrario la minuta por fracción material podría ser utilizada para la Prescripción adquisitiva de dominio de buena fe.

3. Nos puede explicar ¿Cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada en predios comunales?

① Derechos y acciones
Se debe inscribir otorgamiento de facultades para la firma de Escritura Pública y Años Actos a la Junta Directiva ante los Registros Públicos. Posteriormente se elabora Escrituras Públicas por derechos y acciones para su inscripción en Registros Públicos con sus respectivas Porcentajes.

② Fracción determinada
- Primeramente se inscribe otorgamiento de facultades para la Prescripción y/o Independización del Predio Comunal, ante Registros Públicos.
- Inscripción de otorgamiento de facultades para la disposición de Predios Independizados.
- Elaboración de Escrituras Públicas e inscripción de la transferencia de cada Predio Independizado a su respectivo Titular.

4. ¿Es cierto que normativamente es más complicado realizar una transferencia del derecho de propiedad en forma de fracción determinada y por qué?

La Comproiedad se genera por el saneamiento físico realizado en el Predio matriz, pues este Predio se tiene que dividir en dos o más Predios, los cuales conservan cada uno la unidad (100%), por lo que, a efectos de realizar dicho trámite intervienen entidades como Cofopri, Sunarp Agricultura, Municipaldos haciendo burocrático y tedioso el trámite teniendo que lidiar ~~se~~ con superposiciones y rectificación de linderos y quizá hasta con duplicidad de Partidos. Luego de este trámite recién se realiza por Fracción determinada de cada una de las Fracciones resultantes del Predio Matriz.

5. ¿Considera que la Directiva N° 10-2013-SUNARP, numeral 6.10 debería de derogarse para transferencia de predios comunales y por qué?

Si bien es cierto la Directiva en materia genera Perjuicios a futuro para el saneamiento físico legal de Predios Comunales transferidos en D^o y ardores. Tampoco es posible su derogación, en tal sentido se encuentra amparado en el Art. 969 del Código Civil que permite la transferencia de cuotas ideales de un Predio matriz.

6. ¿Qué propuestas normativas considera usted se necesitan para facilitar la subdivisión de predios comunales transferidos en Derechos y Acciones?

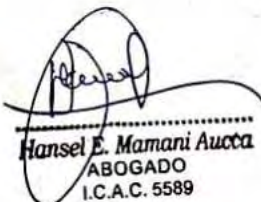
De acuerdo al Derecho Comorado Podemos Considerar dos aspectos dentro de una copropiedad, bienes de uso común y bienes de uso exclusivo. Siendo los primeros los que no puedan ser Prescritos y aquellos bienes Comunales de uso exclusivo, pudiendo ser sometidos a un proceso de Prescripción exhaustiva. Teniendo que generar una interpretación más exhaustiva de la norma, por lo que es necesario una modificación del Art 985 del Código Civil, es cual pueda disociar bienes comunales de uso común y bienes de uso exclusiva.

7. ¿Cree Ud. que sería factible realizar una prescripción adquisitiva en terreno comunal, a efectos de dar una solución al problema antes planteado?

En la actualidad la Prescripción Adquisitiva tanto Por la Constitución y normas conexas, hacen imposible su ejecución, Salvo aspectos Peculiares y excepcionales, que Puedan que demuestran la desnaturalización del Prodo Comunal.

8. ¿Desde su experiencia habría otra alternativa de solución a efectos de sanear (independizar) el terreno comunal transferidos en derechos y acciones?

Si bien es cierto es Compro el Gobiernamiento Por derechos y acciones de una comunidad, este se puede intentar con normas aplicadas Via Prescripción adquisitiva administrativa Pudiendo coordinar entre MUNICIPIO y Dirección de agricultura.


Hansel E. Mamani Auca
ABOGADO
I.C.A.C. 5589

PREGUNTAS PARA EL REGISTRADOR

DR. Renato Paiva Mejía

FECHA: 22/07/2022 CARGO Abogado Especialista en Derecho Registral

1. ¿Qué diferencias encuentra usted entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?

Fracción determinada: tiene ya definido sus límites

Derechos y Acciones: no tiene sus límites definidos, es decir, el terreno solo está inscrito en cuotas ideales.

2. Desde su experiencia ¿Cuál resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?

Refiere que la más ventajosa es la transferencia con fracción determinada, dado que esta transferencia ya cuenta con límites determinados y fácilmente puede acceder al registro, y si esta ya tiene su inscripción en Registros Públicos es mucho mejor.

3. Nos puede explicar ¿Cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada en predios comunales?

Primero: Para la transferencia de terrenos comunales, la asamblea general tiene que aprobar. Posteriormente se firma el contrato u/o donación y la transferencia. Ahora para la transferencia en fracción determinada la asamblea general tiene que aprobar, pero tiene que aprobarse generando los límites, dicho acuerdo debe ser inscrito en Registros Públicos. Además a ello se tiene que hacer trámites adicionales, ya sea ante la municipalidad o ante Dirección Regional de Agricultura, dependiendo de cada caso, esto con la finalidad de perfeccionar o sub dividir.

4. ¿Es cierto que normativamente es más complicado realizar una transferencia del derecho de propiedad en forma de fracción determinada y por qué?

Refiero que la transferencia en fracción determinada es un trámite mucho más engorroso, incluso es mucho más costoso.

5. ¿Considera que la Directiva N° 10-2013-SUNARP, numeral 6.10 debería de derogarse para transferencia de predios comunales y por qué?

Considera que no es necesario derogar, ya que dicha transferencia en Derechos Acciones es mucho menos costosa. Asimismo, si acaso se derogara dicha Directiva estaríamos limitando acceder a registros a muchas personas que compran mediante esa modalidad.

6. ¿Qué propuestas normativas considera usted se necesitan para facilitar la subdivisión de predios comunales transferidos en Derechos y Acciones?

En el Congreso hay Propuestas Legislativas Para dar Solución a este Problema de Derechos y Acciones. Refiero que debería de darse mayor importancia al tema de Catastro. Ya que si el Catastro estaría implementado físicamente los terrenos en Derechos y Acciones ya habrían sido Partidos y el tema legal resultaría siendo menos engorroso. Concluyo Señalando que la Solución Pasa Por desarrollar mejor el Catastro ~~don~~ en lugares donde existe mayor Presencia de Derechos y Acciones.

7. ¿Cree Ud. que sería factible realizar una prescripción adquisitiva en terreno comunal, a efectos de dar una solución al problema antes planteado?

- Se podría cambiar si, Pero se tiene que hacer mucho trabajo incluso desde ~~de~~ el Congreso, Pero sabemos que la Constitución misma Prohibe la Prescripción del terreno comunal, incluso Para ello, no solo tenemos que ver el Problema de Derechos y acciones, Ya que los terrenos comunales y las comunidades, tienen una orientación y finalidad mucho mayor al Problema en concreto que se está analizando. Ahora, Por otro lado, el código civil mismo Prohibe la Prescripción de Derechos y Acciones.

8. ¿Desde su experiencia habría otra alternativa de solución a efectos de sanear (independizar) el terreno comunal transferidos en derechos y acciones? Conforme hemos señalado líneas arriba, Creo que la solución mas bien Partiría en trabajar y mejorar el tema de Catastro.


Ricardo Cárdenas
ABOGADO
ICAC. N° 4941

**PREGUNTAS PARA EL REGISTRADOR Y/O ABOGADO
ESPECIALISTA EN REGISTRAL**

DR. Oswaldo Morán Masros

FECHA: 18/10/22

CARGO Abogado Especialista en Sancionamiento
de Predios

1. ¿Qué diferencias encuentra usted entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?

La diferencia básica es que en la transferencia en Derechos y acciones se realiza sin elaboración de Plano; es decir solo se transfiere una cuota ideal sin determinar las medidas Perimétricas del Predio; mientras que, la transferencia por fracción material si bien es más lata, sin embargo, es más ventajosa ya que se transfiere una fracción determinada con Partido Registral independiente.

2. Desde su experiencia ¿Cuál resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?

Conforme a lo referido, y conforme a nuestra experiencia la transferencia más ventajosa es por fracción material, ya que no se genera la figura de Corropiedad, y el Predio se transfiere de manera independiente con Partido Registral Propia.

3. Nos puede explicar ¿Cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada en predios comunales?

Para ambos casos se requiere la aprobación de la aprobación de la Asamblea General. Ahora la diferencia radica en que para la transferencia en cuotas ideales, no se requiere Parcelar previamente, sino directamente el representante legal a través de una minuta transfiere a los miembros en cuota ideal a los comuneros; mientras que, por fracción determinada previamente se requiere realizar la Parcelación del Predio - Matriz y posteriormente una vez Parcelado se procede con la adjudicación, Claro está que para ello, se requiere también la aprobación del 2/3 de los miembros hábiles de la Comunidad.



7. ¿Cree Ud. que sería factible realizar una prescripción adquisitiva en terreno comunal, a efectos de dar una solución al problema antes planteado? Actualmente no es posible, dado que la Constitución Política del Perú no permite la Prescripción de terrenos comunales; entonces habiendo eso Traba, no sería factible la Prescripción.

Asimismo, el Código Civil Prohíbe la Prescripción cuando el Propio se encuentra en Compropiedad.

8. ¿Desde su experiencia habría otra alternativa de solución a efectos de sanear (independizar) el terreno comunal transferidos en derechos y acciones?

Habiendo advertido las limitaciones que existen (barreras económicas, Barreras Procesales, etc) Para Sanear un Propio Comunal fraccionados Por Derechos y acciones, Considero que a nivel de Ministerio de Agricultura y Riego debe de emitirse normativa con la finalidad de Permitir una subdivisión Sin la Concurrencia de Proprietarios Pero con la Participación de los directivos comunales, así como Previo Verificación IN SITU de un Verificador Catastral.



Oswal Benigno Marón Masías
ABOGADO
ICAP

**PREGUNTAS PARA EL REGISTRADOR Y/O ABOGADO
ESPECIALISTA EN REGISTRAL**

DR. RUBEN MADANI AGUILAR

FECHA: 02-10-2022 CARGO Socio Fundador. REGIS ABOGADOS CONSULTORES. SAC

1. ¿Qué diferencias encuentra usted entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?

La transferencia en Derechos y acciones, se realiza respecto a una Porción ideal o Porcentaje del Propietario, sin determinar los límites del Predio, mientras que, la transferencia por fracción determinada se realiza respecto todo el Predio con límites determinados, en todo caso, Previamente se subdivide y Posteriormente recién se transfiere cuando esto esto con Porción independiente y límites determinados.

2. Desde su experiencia ¿Cuál resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?

Cualquier resultado más sencillo y más costoso, pero la transferencia por fracción material a la larga más beneficiosa para el Propietario, dado que un terreno saneado como correspondiente será útil incluso para que pueda acceder a crédito y mejorar su economía familiar.

3. Nos puede explicar ¿Cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada en predios comunales?

Para la inscripción de Predio Comunal en Cuotas ideales se requiere la aprobación de la Asamblea General y otorgamiento de facultades para dicho fin, y luego se transfiere a través de minutos o cada Cominero; mientras que, para la transferencia en cuotas ideales. Por fracción material se requiere Previamente, independizar y luego por color el Predio matriz y Posteriormente recién se divide a cada Cominero la Porción que le corresponde.

4. ¿Es cierto que normativamente es más complicado realizar una transferencia del derecho de propiedad en forma de fracción determinada y por qué?

Normativamente sí, ya que se tiene que realizar más actos, llamados otorgamiento de facultades, aprobación para proceder, otorgamiento de facultades para adjudicar, etc, lo cual convierte este procedimiento en más complejo, lo que no ocurre en transferencias en cuotas ideales.

5. ¿Considera que la Directiva N° 10-2013-SUNARP, numeral 6.10 debería de derogarse para transferencia de predios comunales y por qué?

A mi criterio, sería conveniente derogar, ya que, al permitir la transferencia en derechos y acciones predios comunales que a la larga se convierte en un problema, contrario sensu si solo se permitiera la transferencia por fracción determinada, no tendríamos el problema que actualmente tienen muchas comunidades campesinas de nuestra región.

6. ¿Qué propuestas normativas considera usted se necesitan para facilitar la subdivisión de predios comunales transferidos en Derechos y Acciones?

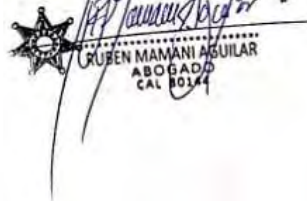
A mi consideración, lo que podríamos hacer para facilitar la independización de los predios inscritos en cuotas ideales sería necesario modificar la Directiva N° 10-2013-SUNARP/S.N. Art. 6.10.2 la misma que regula la independización de predios comunales, transferidos en derechos y acciones. Lo que básicamente se debe modificar o agregar es que, para independizar, no se requiera la concurrencia de los copropietarios, solo sería necesario la concurrencia de la comunidad mediante documento público. Considero que si eso se agrega textualmente y expresamente se podría facilitar la independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones.

7. ¿Cree Ud. que sería factible realizar una prescripción adquisitiva en terreno comunal, a efectos de dar una solución al problema antes planteado?

Con relación a la Prescripción, Considero que actualmente no es factible Prescribir un Predio comunal transferido en Derechos y acciones; dado que, la Constitución y las leyes Conexas Prohiben Prescribir un Predio Comunal

8. ¿Desde su experiencia habría otra alternativa de solución a efectos de sanear (independizar) el terreno comunal transferidos en derechos y acciones?

Tomando en cuenta las limitaciones que existen Para Subdividir el Predio Comunal que entre ellas Setiene; (Barreras, Procesales y Limitaciones, materiales, Barreras Procesales) Podemos Proponer que se faculte a Cofopri intervenir excepcionalmente en Predios comunales que encuentren en dicha situación, que previa Verificación In Situ, y con intervención del concejo Directivo Comunal, pueda independizar de manera Particular Sin la concurrencia de todos los Copropietarios.


RUBÉN MAMANI AGUILAR
ABOGADO
CAL 2014

**PREGUNTAS PARA EL REGISTRADOR Y/O ABOGADO
ESPECIALISTA EN REGISTRAL**

DR. Hugo Sánchez Del Real
FECHA: 21-10-22 CARGO Abogado

1. ¿Qué diferencias encuentra usted entre las transferencias de un inmueble realizado como derechos y acciones y aquella realizada como fracción determinada?

Las transferencias en derechos y acciones, implican transferir una parte alícuota de la Propiedad matriz; es decir, se transfiere la Propiedad sin determinar el área y los Perímetros del Predio transferido; mientras que, cuando se transfiere mediante o por fracción material; la transferencia se hace con área determinada y límites determinados.

2. Desde su experiencia ¿Cuál resulta ser más ventajosa para el interesado y por qué?

La que resulta más ventajosa, es cuando se hace la transferencia por fracción determinada; ya que ello permite tener una Propiedad saneada e independizada; inauso, con esta modalidad de transferencia; se obtiene mayor ventaja económica, en tanto que con al tener una Propiedad debidamente saneada e inscrita se puede obtener Proyecto económico.

3. Nos puede explicar ¿Cuál es el procedimiento a seguir para la inscripción de una transferencia de cuotas ideales y cuál es el de fracción determinada en predios comunales?

Transferencia determinada: Para la transferencia por fracción determinada. lo primero que se hace es aprobar en asamblea general para dicho fin, posterior a ello, se debe trabajar en área técnica, es decir, elaborar los Planos de subdivisión, así como sanear el Predio matriz, una vez saneado se firma la solicitud de Parcelación y se presenta a Registros Públicos junto con todos los documentos exigidos; una vez Parcelado, el siguiente paso es la adjudicación para ello las personas autorizadas firman las minutas de adjudicación.

Por su parte; la transferencia por derechos y acciones, solo se elabora la minuta de transferencia mediante el cual se transfiere claro está que, para dicho acto tiene que aprobarse en asamblea general y autorizarse a los miembros de la directiva para firmar la minuta.

4. ¿Es cierto que normativamente es más complicado realizar una transferencia del derecho de propiedad en forma de fracción determinada y por qué? ~~normativamente no~~; Pero si es más complicado, por la misma razón de que exigen muchos pasos, incluso se debe trabajar en la Parte técnica, y a posterior a ello recién entraría la Parte legal.

5. ¿Considera que la Directiva N° 10-2013-SUNARP, numeral 6.10 debería de derogarse para transferencia de predios comunales y por qué?

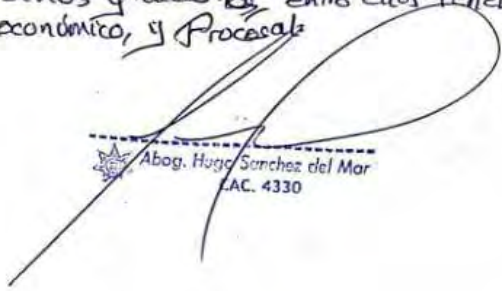
Considero que no, dado que, en dicha directiva está también la regulación respecto a la transformación en ~~una~~ fracción material, lo que se debería tener es modificar el literal que regula respecto a la independización de Predios transformados en derechos y acciones; Para que esto sea más clara y precisa a fin de otorgar facilidad a la comuneros que actualmente tienen su Predio inscrito en Derechos y acciones.

6. ¿Qué propuestas normativas considera usted se necesitan para facilitar la subdivisión de predios comunales transferidos en Derechos y

Acciones? Modificar ~~el literal~~ la Directiva N° 10-2013-SUNARP numeral 6.10, para que en dicho proceso o para que en dicha norma se redacte de manera clara el procedimiento a seguir para independizar Predios comunales transformados en Derechos y acciones; ya que, a la fecha dicha normativa no es clara, tampoco facilita la independización, prueba de ello es que a la fecha hay con muchas Comunidades que se encuentran en ese estado.

7. ¿Cree Ud. que sería factible realizar una prescripción adquisitiva en terreno comunal, a efectos de dar una solución al problema antes planteado? no, al menos actualmente no, ya que la constitución misma Prohíbe ~~et Prohi~~ la Prescripción adquisitiva en terrenos comunales.

8. ¿Desde su experiencia habría otra alternativa de solución a efectos de sanear (independizar) el terreno comunal transferidos en derechos y acciones? Creo que la solución al Problema Planteado es modificar la Directiva n° 10-2013-SUNARP, en el extremo que regula. Sobre la independización de Predios Comunales, ya que ello no es claro: Por otra Parte, Precisar que actualmente hay muchos factores o causas que limitan el saneamiento o independización de Predios comunales en derechos y acciones, entre ellos tenemos la ineficacia normalita, Factor económico, y Procesales


Abog. Hugo Sanchez del Mar
I.A.C. 4330

ANEXO 05: TRABAJO DE CAMPO, ENCUESTA REALIZADA EN LA COMUNIDAD DE SIMATAUCCA

Instrumento de encuesta aplicado en la comunidad de Simataucca – Chinchero –

Urubamba

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR... Comunidad Simataucca
NOMBRE... Dominica Valenzuela Alvarado... OCUPACIÓN... Cancuda.....

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

a. Si
 b. No
 c. No sabe
 d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

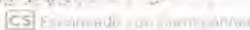
a. Si
 b. No
 c. Tengo ese problema
 d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

a. Si limita
 b. No limita
 c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

a. Si
 b. No
 c. No sabe



5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR Comunidad Simataucca
NOMBRE Edeibar Quispe Jorge OCUPACIÓN Agricultor

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR: Comunidad Simataucca
NOMBRE: J. I. Hualipuyuma Jorge OCUPACIÓN: Ama de Casa

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR... Comunidad Simataucca
NOMBRE... Americo Quispe Mesco OCUPACIÓN... Comerciante

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR... Comunidad Simataucca
NOMBRE... Araminta Quispe Huampana OCUPACIÓN... Comerciante

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR Comunidad Simataucca
NOMBRE Katun Jorge Quise.....OCUPACIÓN Ama de Casa

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR Comunidad Simataucca
NOMBRE Diora Samalida Torge OCUPACIÓN Ama de Casa

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR... Comunidad Simataucca
NOMBRE... Orlando Cusico Cusicuna OCUPACIÓN... Transportista.

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA - CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR Comunidad Simataucca
NOMBRE Luisa Chamoré Quispe.....OCUPACIÓN Ama de Casa

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ENTREVISTA A COMUNEROS DE SIMATAUCCA – CHINCHERO - URUBAMBA

LUGAR: Simataucca
NOMBRE: Ruben mescco Torres OCUPACIÓN: Mecánico

1. ¿Conoce usted qué es una transferencia de un predio por porcentajes ideales y que esto genera copropiedad?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe
- d. Es copropietaria

2. ¿Usted cree que al estar su predio inscrito en Derechos y acciones te perjudica para tu desarrollo familiar?

- a. Si
- b. No
- c. Tengo ese problema
- d. No opina

3. ¿Usted cree que la transferencia y/o adjudicaciones de predios comunales por porcentajes ideales limita el saneamiento registral?

- a. Si limita
- b. No limita
- c. No sabe

4. ¿Cree usted que la transferencia y/o adjudicación de predios comunales en porcentajes limita para hacer uso o disponer de dichos predios?

- a. Sí
- b. No
- c. No sabe

5. ¿Usted cree que el terreno dividido en fracción material les va generar más oportunidad de progreso en su hogar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

6. ¿alguna vez quisiste garantizar una deuda con tu predio?

- a. Si
- b. No

7. ¿Cree que las normas que regulan el saneamiento registral deben ser más eficientes, menos complicadas para las personas que haya adquirido den Derechos y acciones y quieran subdividir e independizar?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

8. ¿considera Ud. que la adjudicación de predio comunal en derechos y acciones genera un problema?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

9. ¿Usted estaría de acuerdo con que se reforme la ley para que las adjudicaciones de predios comunales solo se hagan por fracción material y no así por cuotas ideales?

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

ANEXO 06: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

COMUNIDADES CAMPESINAS Y LA REGULACIÓN DE PREDIOS COMUNALES	SANEMAMIENTO REGISTRAL Y/O INDEPENDIZACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> - Comunidades campesinas - Regulación normativa de predios comunales <ul style="list-style-type: none"> • Regulación en la constitución política del Perú • Regulación en la Ley de Comunidades Campesinas • Regulación en la Ley de Deslinde y Titulación de Predios Comunales • Regulación en la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN 	<ul style="list-style-type: none"> - Que es saneamiento físico legal - Que es la independización - Implicancias de la independización - Requisitos para la parcelación - Requisitos para la independización de predios en derechos y acciones.

ANEXO 07: MATRIZ DE RECOLECCIÓN DE DATOS

CATEGORIA	DATO	INTERPRETACIÓN
<p>CATEGORIA N° 01</p> <p>Eficacia de la Directiva N° 10-2013 - SUNARP</p>	<p><u>Entrevistado: Hansel Emilio Mamani</u></p> <p>Si bien es cierto la directiva en mención genera perjuicios a futuro para el saneamiento físico legal de predios comunales transferencia en derecho y Acciones. Tampoco es posible su derogación en total sentido se encuentra amparado en el ART. 969 del Código Civil que permite la transferencias de cuotas ideales de un predio matriz.</p>	<p>La mayoría de los entrevistados coinciden en que la directiva antes mencionada no debe derogarse, dado que, hacer ello limitará el tráfico de predios bajo la modalidad de derechos y acciones; sin embargo, también consideran que la norma al permitir la transferencia en derechos y acciones con relación a predios comunales a la larga termina en un problema, dado que, al generarse una copropiedad con cientos de copropietarios la independización hace muy complicado, es por ello, que la mencionada directiva resulta siendo ineficaz para los casos de independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones.</p>
	<p><u>Entrevistado: Renato Paiva Mejia</u></p> <p>Considera que no es necesario derogar, ya que dicha transferencia en derechos y acciones es mucho menos costoso, asimismo, si se derogara dicha directiva estaría limitando acceder a registros a muchos personas que compran mediante esa modalidad.</p>	
	<p><u>Entrevistado: Ruben Mamani Aguilar</u></p> <p>A mi criterio, sería conveniente derogar, ya que, el permitir la transferencia en derecho y acciones predios comunales que a la larga se convierte en un problema; contrario sensu, si solo se permitiría la transferencia por fracción determinada no tendríamos el problema que actualmente tienen muchas comunidades campesinas de nuestra región.</p>	
	<p><u>Entrevistado: Edwar Moron Masias</u></p> <p>Pienso que no, ya que si derogáramos, estaríamos limitando la otra forma de transferencia que legalmente está permitido, incluso en muchos casos facilita el tráfico o la transferencia de predios y dinamiza la economía del país.</p>	

	<p><u>Entrevistado: Hugo Sanchez Del Mar</u></p> <p>Considero que no, dado que, en dicha directiva está también la regulación respecto a la transferencia en fracción material, lo que se debería hacer es modificar el literal que regula respecto a la independización de predios transferidos en derechos y acciones, para que esta sea más clara y precisa a fin de otorgar la facilidad a los comuneros que actualmente tienen su predio inscrito en derechos y acciones.</p>	
CATEGORIA	DATO	INTERPRETACIÓN
<p>CATEGORIA N° 02</p> <p>VENTAJA DE TRANSFERENCIA EN FRACCIÓN MATERIAL A COMPARACIÓN DE TRANSFERENCIA EN DERECHOS Y ACCIONES</p>	<p><u>Entrevistado: Hansel Emilio Mamani</u></p> <p>La transferencia por derechos y acciones entre copropietarios resulta ventajosa siempre y cuando no exceda la titularidad del predio en un máximo de 2 copropietarios y estos ejecuten la división y partición en el menor tiempo posible.</p> <p>Por otro lado, la transferencia por fracción material resulta beneficiosa en cuanto al predio tenga un único titular dominical, que el futuro realice la independización y caso contrario la minuta por fracción material podrá ser utilizada para la prescripción adquisitiva de dominio de buena fe.</p> <hr/> <p><u>Entrevistado: Renato Paiva Mejia</u></p> <p>Refiere que lo más ventajosa es la transferencia con fracción determinada dado que, esta transferencia ya cuenta con límites determinados, y fácilmente puede acceder al registro y si esta ya tiene su inscripción en registros públicos es mucho mejor.</p> <hr/> <p><u>Entrevistado: Ruben Mamani Aguilar</u></p> <p>Aunque, resulta más complejo y más costoso, pero la transferencia por fracción material a larga es más beneficiosa para el propietario, dado que, un terreno saneado como corresponde será útil incluso para que pueda</p>	<p>En relación a esta categoría, todos los entrevistados coincidieron que la transferencia por fracción material es la beneficiosa para los propietarios, dado que, otorga al propietario mejores oportunidades de crecimiento y desarrollo económico; entonces si ello es así, lo que se busca con el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones, es la independización de dichos predios a efectos de que cada predio tenga una partida registral independiente.</p>

	<p>acceder a un crédito y mejorar su economía familiar.</p> <p><u>Entrevistado: Oswaldo Moron Masias</u></p> <p>Conforme a lo referido y conforme a nuestra experiencia la transferencia más ventajosa es por fracción material, ya que no se genera la figura de la copropiedad y el predio se transfiere de manera independiente con partida registral propia.</p> <p><u>Entrevistado: Hugo Sánchez del Mar</u></p> <p>La que resulta más ventajosa, es cuando se hace la transferencia por fracción determinada, ya que ello permite tener una propiedad saneada e independizado; incluso, con esta modalidad de transferencia, se obtiene mayor ventaja económica, en tanto al tener una propiedad debidamente saneada e inscrito se puede obtener provecho económico.</p>	
CATEGORIA	DATO	INTERPRETACIÓN
Barreras que existen en el saneamiento registral de predios comunales transferidos en derechos y acciones	<p><u>Entrevistado: Ruben Mamani Aguilar</u></p> <p>Tomando en cuenta las limitaciones que existen para subdividir el predio comunal que entre ellas se tiene; Barreras económicas, barreras procesales y materiales podemos proponer que se faculte a COFOPRI intervenir excepcionalmente en predios comunales que se encuentren en dicha situación, que previa verificación IN SITU y con intervención del concejo directivo de la comunidad pueda independizarse de manera independiente sin la concurrencia de todos los copropietarios.</p>	<p>En relación a esta categoría los entrevistados respondieron, que efectivamente existen causas o factores que limitan el saneamiento y/o independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones, entre ellas, la causa fundamental el ineficacia normativa, ya que la Directiva N° 10-2013-SUNARP, no regula de manera clara respecto de la independización de predios comunales que ya han sido transferidos en derechos y acciones; tampoco establece el procedimiento para emisión de</p>
	<p><u>Entrevistado: Oswaldo Moron Masias</u></p> <p>Habiendo advertido las limitaciones que existen (barreras económicas, barreras procesales, etc.) para sanear un predio comunal transferido en derechos y acciones considero que a nivel de Ministerio Agricultura y Riego</p>	

<p>debe emitirse normativa con la finalidad de permitir una subdivisión sin la concurrencia de copropietarios pero con la participación de los directivos comunales así como previa verificación IN SITU de un verificador catastral.</p>	<p>la autorización de la comunidad campesina para la independización; por otra parte, también otra de las causas es la existencia de barreras económicas para independizar por vía judicial, así como la existencia de barreras procesales.</p>
<p>Entrevistado: Hugo Sánchez del Mar Creo que la solución al problema planteado es modificar la directiva N° 10-2013-SUNARP, en el extremo que regula sobre la independización de predios comunales, ya que ello no es claro. Por otra parte, precisar que actualmente hay muchos factores o causas que limitan el saneamiento o independización de predios comunales en derechos y acciones, entre ellos tenemos la ineficacia normativa, factor económico y procesal.</p>	

ANEXO 08: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS Y/O CONTENIDO POR EXPERTO

Validación de instrumento y/o contenido por experto

Validez del instrumento

Guía para el experto

APELLIDOS Y NOMBRES DEL AUTOR	TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN
Bach. Yhulder A. Cahuascanco Montalvo	<i>CAUSAS QUE LIMITAN EL SANEMAMIENTO REGISTRAL DE PREDIOS COMUNALES TRANSFERIDOS EN DERECHOS Y ACCIONES CASO - COMUNIDAD DE SIMATAUCCA - CHINCHERO</i>


En la siguiente tabla indique la respuesta: si concuerdo (S) no concuerdo (N).

Así como puede emitir para cada observación una sugerencia d ellos ítems considerado.

ITEMS	Si concuerdo (S)	No concuerdo (N)
1. Para realizar cada una de las preguntas se tuvo en cuenta la operacionalización de las variables	Si	
2. Las preguntas responden a la variable (s) a estudiar o investigar	Si	
3. Las preguntas formuladas miden lo que se desea investigar	Si	
4. Las preguntas son relevantes y concretas con respecto al tema a investigar	Si	
5. Existe claridad en la formulación de la	Si	

pregunta		
6. Las preguntas provocan ambigüedad en la respuesta		NO
7. El número de preguntas es adecuado	si	
8. Las preguntas responden al marco	si	
9. Las preguntas tienen coherencia con el diseño de la investigación	si	
10. Permite emitir con facilidad la respuesta a de los participantes	si	

OBSERVACIONES	SUGERENCIAS/MEJORAS

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO	FIRMA
Aldo suyo pedro Ceisoloys .	

Fecha : 04 de enero de 2022

ANEXO 09: DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD

Nombre del Autor: Yhuder Anthony Cahuascanco Montalvo

Título de la Tesis: “*Causas Que Limitan El Sanemamiento Registral De Predios Comunales Transferidos En Derechos Y Acciones Caso - Comunidad De Simataucca – Chinchero*”

Asesor de Tesis: Pedro Crisologo Aldea Suyo

Lugar: Cusco

Fecha: 12 de agosto de 2023

Por medio del presente **DECLARO QUE:**

El presente trabajo de investigación intitulado “**Causas Que Limitan El Sanemamiento Registral De Predios Comunales Transferidos En Derechos Y Acciones Caso - Comunidad De Simataucca – Chinchero**” es una obra original que ha sido desarrollado íntegramente por el autor, que no se han utilizado ideas, formulaciones, citas, ilustraciones diversas u otra información de fuentes en medios escritos o electrónicos, sin mencionar de forma clara y exacta su origen o autor. Además, el documento no infringe los derechos de propiedad intelectual ni los derechos de propiedad industrial u otros, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente.

Del mismo modo, asumimos frente a la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco y ante la instancia que corresponda, cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la falta de originalidad del contenido de la tesis presentada en conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.



Yhulder A. Cahuascanco Montalvo

ANEXO 10: FOTOGRAFÍAS DE LAS ENCUENTAS REALIZADAS EN LA COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA – CHINCHERO







ANEXO 11: PARTIDA REGISTRAL DEL PREDIO DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA



Página 1 de 1

REGISTRO DE PREDIOS

REPORTE DE BÚSQUEDA POR RAZÓN SOCIAL

Razón Social [COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMA]

BÚSQUEDA REALIZADA EN : OFICINA REGISTRAL CUSCO

OFICINA PARTIDA	FICHA/TOMO	LIBRO	APELLIDOS Y NOMBRES (/ RAZÓN SOCIAL	ESTADO
CUSCO	11034890	SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES	COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA	Vivo
LIBRO RURAL PREDIO RUSTICO DOQUE COACA DEL DISTRITO DE CHINCHERO, PROVINCIA DE URUBAMBA, DEPARTAMENTO DE CUSCO, SECTOR COMUNIDAD DE SIMATAUCCA - CHINCHERO				
CUSCO	11034899	SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES	COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA	Inactivo
LIBRO RURAL PREDIO RUSTICO DOQUE COACA DEL DISTRITO DE CHINCHERO, PROVINCIA DE URUBAMBA, DEPARTAMENTO DE CUSCO, SECTOR COMUNIDAD DE SIMATAUCCA - CHINCHERO				
CUSCO	11041487	52254 SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES	COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA	Activo
TERRITORIO DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA, DISTRITO DE CHINCHERO, PROVINCIA DE URUBAMBA, DEPARTAMENTO DE CUSCO - CHINCHERO				
CUSCO	11041487	52254 SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES	COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA	Activo
TERRITORIO DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA, DISTRITO DE CHINCHERO, PROVINCIA DE URUBAMBA, DEPARTAMENTO DE CUSCO - CHINCHERO				

HOJA INFORMATIVA, NO VALIDO PARA TRAMITE JUDICIAL NI ADMINISTRATIVO

Fecha de Búsqueda : 20/12/2022 11:50 Recibo : 2022-25-110022736 Publicidad N°: 2022-7898583

USUARIO : ROJAS HERMOZA, PERCY(CAJA)



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
OFICINA GENERAL DE REGISTROS

INDEPENDIZACION

ZONA REGISTRAL N° X

REGISTRO DE PROPIEDAD INMOBILIAR
SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES

FICHA 17254/001

RURAL

(I-A) ANTECEDENTE DOMINIAL
FICHA: ASIENTO

PRESENTACION EN EL DIARIO

Fecha: 27/03/2003 Hora: 12:54:54 Titulo: 0620200300001486 Recibo: 0620200300902679
Derechos: 0.00 Legajo: 06202003PIN02215 ACTO

(I-B) DESCRIPCION DEL INMUEBLE

117254/001

Territorio Comunal de la Comunidad Campesina de Similacaca ubicado en el distrito de Chircho, provincia de Urubamba y departamento del Cusco. Area: 303.00 Ha. Perímetros: 9,809 m.l. Linderos: Por el norte colinda con la Comunidad Campesina de Ayarmaca con 1,918.77 m.l. Por el este colinda con las Comunidades Campesinas de Cooriscanda, Villa del Carmen y Cochimayo con 1,978.03 m.l. Por el sur colinda con la Comunidad Campesina de Cochimayo, área otorga del Estado del predio Tamboray o Tamboracay y el predio Marica con 3,795.08 m.l. Por el oeste colinda con el predio Marica, predio Tique Compañía y la Ex-Central Hidroeléctrica de Cooriscanda hoy Electro Sur Este S.A.A.-sacopos

(I-C) TITULOS DE DOMINIO

[Firma]
Dpto. Registro N° 2 - Sede Cusco 117254/001

La Comunidad Campesina de Similacaca con personería jurídica debidamente inscrita en Registros Públicos, ha pasado a ser propietaria del inmueble inscrito en el libro anterior de esta ficción, a mérito de haberse acogido al trámite de deslinde y titulación reglado por la Ley N° 24657. Adhucia actas de colindancia, plano de conjunto y memoria descriptiva visados por el Jefe de la Oficina de Catastro Rural del Ministerio de Agricultura, certificado de mensuración, declaración otorgada de José Corbajal Zegarra con firma legalizada por notario Carlos Somocastro Alarcón el 13/03/2003, Oficio N° 306 emitido fecha 12/03/2003 y Oficio N° 355 del 31/03/2003 remitidos por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras sacopos Compañía que funcionan en: DIRECCION DE TITULACION DE TIERRAS DEL CUSCO en: 1170264203 **
Presentado a Registros Públicos el día veintinueve de febrero de dos mil tres a horas 12:54:54 **
Con número de título 0620200300001486 y legajo Nro 06202003PIN02215 Derechos pagados S/0.00
Recibo N° 0620200300902679 ** 7 de abril de dos mil tres sacopos

[Firma]
Dpto. Registro N° 2 - Sede Cusco

(I-D) GRAVAMENES Y CARGAS

NINGUNA EN TRAMITE - 07/04/2003

[Firma]
Dpto. Registro N° 2 - Sede Cusco

(I-E) CANCELACIONES

NINGUNA EN TRAMITE - 07/04/2003

[Firma]
Dpto. Registro N° 2 - Sede Cusco

(I-F) REGISTRO PERSONAL

NINGUNA EN TRAMITE - 07/04/2003

[Firma]
Dpto. Registro N° 2 - Sede Cusco

T. P. 29627 - 2011/05
ZONA REG. S. RAL N° X SEDE CUSCO
REGISTRO DE PREDIOS
PASA A LA PARTIDA
ELECTRONICA N° 1104487

ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO
20 DIC. 2022
COPIA INFORMATIVA

0000273

PUBLICIDAD: REGISTRO PARTIDA: 1104487 RECIBO N° 0620200300902679 IMPRESION: 20/10/2022 13:07:10 Página 1 de 1279
Se debe constatar que existen Titulos Preinscritos y/o Sustanciables Adhucia Hoja Preinscrita y/o Sustanciables Inscripción por Minutario Judicial Inscripción en Registro Nacional Hoja Adhucia

 SUNARP Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° X SEDE CUSCO
	OFICINA REGISTRAL: CUSCO N° Partida: 11041487
INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES TERRITORIO COMUNAL DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA DISTRITO DE CHINCHERO, PROVINCIA DE URUBAMBA, DEPARTAMENTO DE CUSCO	

REGISTRO DE PREDIOS
LIBRO : TITULOS DE DOMINIO
CINCO

ASIENTO 02.- DONACION DE CUOTA IDEAL: La sociedad conyugal conformada por **FRANCISCO JORGE CUSHUAMAN**, con DNI N° 25322531 y **VICTORIA HUAMAN DE JORGE**, con DNI N° 23828517, peruanos, ha pasado a ser propietaria del 2 553 % de derechos y acciones con relación al predio matriz de que trata la presente partida registral, que equivaldría a un área de 7.7356 Hectáreas, en mérito a la donación otorgada por la Comunidad Campesina Simatautoca, inscrita en la P.E. 11007932 del Registro de Personas Jurídicas de esta Sede Registral, representada por Guaberto Sallo Hualpayunca, Mario Antonio Chaman Quispe, Adrian Leiva Jorge, Celso Hualpayunca Chaman y Graciano Cusihuaman Quispe, con facultades inscritas en la referida Partida Registral.

Así consta de la ESCRITURA PÚBLICA del 22/08/2005 y su aclaratoria del 27/09/2005 otorgada ante NOTARIO HUANCA CAYLLARUA, TORIBIO MARCIAL en la ciudad de ANTA. El título fue presentado el 23/08/2005 a las 12:32:39 PM horas, bajo el N° 2005-00027627 del TomoDiario 0038.Derechos S/.144.00 con Recibo(s) Numero(s) 00018107-01.-CUSCO/ 21 de Octubre de 2005.


Suscrito en
Sede Registral N° X - Sede Cusco

ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO
20 DIC. 2022
COPIA INFORMATIVA

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 096-2001-SUNARP/SN

PUBLICIDAD: 7699708 PARTIDA: 11041487 RECIBO N° 2022-25-22742 IMPRESION: 20/10/2022 12:07:00 Pagina 1 de 1274
Si esta constancia que consta en Título Provisorio y/o Suplemento, Adjunta Hoja Adicional Inscripción con Mandato Judicial Inscripción en Registro Personal Hoja Adicional

ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO
OFICINA REGISTRAL CUSCO
N° Partida: 11041487



**INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
TERRITORIO DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE SIMATAUCCA, DISTRITO DE
CHINCHERO, PROVINCIA DE URUBAMBA, DEPARTAMENTO DE CUSCO**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TÍTULOS DE DOMINIO
C00001265

AS. 1265.- DONACIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES.- JULIO CESAR MESCCO VALENZUELA, notario con D.N.I. N° 46180963; ha pasado a ser propietario del 0,0297% de derechos y acciones con relación al área matriz del predio materia de la partida, a merito de la donación que le otorga DELIA ZAMALLOA GUSPE y FREDY LEVITA GUSPE, cuyo derecho de propiedad se encuentra inscrito en el Asiento N° 72; los derechos y acciones materia de donación esta valorizado en la suma de S/ 10.000,00 (DIEZ MIL CON CERO Y NINGUNO SOLES).

Al y más consta de la ESCRITURA PÚBLICA N° 2540 del 26/10/2022 otorgada por ante Notario LUIS FERNANDO PALOMINO MARTILLA, en la Ciudad de Poroto.

VINCULADO AL ASIEN TO N° 72

El título fue presentado el 08/11/2022 a las 04:16:03 PM horas, bajo el N° 2022-03347200 del Tsmo. Dto. 0038. Derechos cobrados S/ 89,00 soles con Recibo(s) Número(s) 00014622-1043-00015537-21, URUBAMBA, 19 de Octubre de 2022.


WALTER L. PEREZ PAGAN
Registrador Público
Z.R. N° X - Sede Cusco

ZONA REGISTRAL N° X - SEDE CUSCO
26 DIC. 2022
COPIA INFORMATIVA

PUBLICIDAD : 7699708 PARTIDA : 11041487 RECIBO N° 2022-25-22742 IMPRESION : 20/12/2022 12:07:00 Pagina 1274 de 1174
Se deja constancia que existen Titulos vinculados por Suspensión : Adjunta Hoja Adicional. Impresión por Mameyo Andino - Impresión en Registro Partual - Hoja Adicional

ANEXO 12: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA DIRECTIVA N° 10-2013-SUNARP/SN

**DIRECTIVA QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y
DERECHOS DE LAS COMUNIDADES CAMPESINAS**

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

La Constitución Política del Perú en el artículo 89° establece que las Comunidades Campesinas tienen existencia legal y personería jurídica. Reconoce su autonomía organizativa, trabajo comunal, uso y 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 caso de abandono. Asimismo pueden elegir libremente a los integrantes de sus juntas directivas, definir su estructura, duración, funciones y demás atribuciones que le corresponden a este órgano de gobierno.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos - CADH establece en su artículo 2 que los Estados se comprometen a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que esté sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna. El Estado tiene el deber de adecuar su derecho interno, procedimientos constitucionales, medidas legislativas o de otro carácter a los estándares de la Convención, para hacer efectivos tales derechos y libertades como el derecho al reconocimiento de la personería jurídica y el derecho a la autonomía organizativa. En ese sentido, Registros Públicos cumple una labor trascendental en tanto brinda publicidad de sus representantes elegidos y demás actos de organización interna a fin de hacerlos oponibles frente a terceros.

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.

En tal sentido, los límites de ese territorio pueden determinarse previa consulta con las comunidades vecinas. Por ello, el derecho de los pueblos indígenas sobre identificación, delimitación, demarcación, titulación y protección de las áreas pertenecientes a sus pueblos; nace del derecho a la propiedad que estos tienen sobre sus tierras y en esta dimensión, si bien Registros Públicos no es el responsable de la titulación de las mismas, colabora decididamente en la protección de tales derechos al publicitar los límites de dichos espacios y los actos de administración que los sustentan.

De otro lado, de conformidad con los artículos 134° y 2026° del Código Civil, se ha formulado una remisión a la legislación especial respecto a la problemática civil de las comunidades con carácter general, como a las cuestiones específicamente referidas a la inscripción registral de su personería y de los actos consiguientes. Sin embargo, se ha advertido que los procedimientos especiales previstos para la inscripción registral de los actos comunales, no se adecuan a la cosmovisión, costumbres y autonomía organizativa de estos pueblos indígenas.

Asimismo, se ha advertido que las Comunidades Campesinas por su lejanía a los centros urbanos, por sus diferencias idiomáticas, culturales y en algunos casos, por la falta de recursos materiales, se encuentran en mayores dificultades para acceder a los servicios de los Registros Públicos y presentar títulos idóneos; razón por la cual, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1 de la Ley General de Comunidades Campesinas, Ley N° 24656, al declararse de interés nacional, social y cultural el desarrollo integral de las Comunidades Campesinas, corresponde dictar medidas normativas adecuadas a su contexto y necesidades.

Por estos motivos, las formalidades registrales que se exigen para la inscripción de los principales actos y derechos de las Comunidades Campesinas en muchas ocasiones no son compatibles con el funcionamiento consuetudinario de las instituciones tradicionales de gobierno de las Comunidades. Por ello, la necesidad de establecer lineamientos especiales y flexibles que faciliten el acceso de las Comunidades Campesinas a los servicios de los Registros Públicos.

Siendo además precisar que, la actual **Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN**, si bien, regula el procedimiento para la transferencia de predios comunales en derechos y acciones así como la independización de la misma; empero, la regulación que se tiene en la indicada directiva no es suficiente para dar solución a los problemas que al día de hoy se han generado con el desarrollo y el avance de las urbes; es decir, la indicada directiva, resulta siendo ineficaz para la independización de predios comunales transferidos en derechos y acciones en donde existan cientos o miles de copropietarios, ya que no ha previsto este tipo de casos; circunstancia por la resulta necesario modificar la directiva antes indica, para fines de dar solución a los problemas de copropiedad

En ese sentido, y atendiendo a lo establecido en el Convenio 169 de la OIT, el objetivo de la presente directiva es dar uniformidad a los criterios de calificación registral para una correcta función registral que facilite y viabilice la inscripción de dichos actos en el Registro de Personas Jurídicas y en el Registro de Predios de las Comunidades Campesinas, sin que ello implique una afectación directa a su situación jurídica o al ejercicio de los derechos colectivos de tales pueblos.

2. FINALIDAD DE LA DIRECTIVA

La presente Directiva tiene como finalidad modificar la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, artículo 6.10.2, la misma que en lo sucesivo se desarrollará de manera expresa.

3. ALCANCES DE LA DIRECTIVA

Los Órganos Desconcentrados de la SUNARP que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

4. BASE LEGAL

- 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 W 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 W 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 de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN que aprueba el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 038-2013-SUNARP-SN que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.
- Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predíos.
- Resolución del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial N° 03-2008-SNCP/CNC que aprueba la Directiva W 001-2008/SNCP/CNC.

5. **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ART. 6.10.2. DE LA DIRECTIVA N°10-2013-SUNARP/SN**

“6.10 Calificación de la transferencia de cuotas ideales del territorio de las Comunidades Campesinas

TEXTO ANTERIOR

6.10.2 En caso que el titular con derecho inscrito de cuotas ideales sobre el territorio comunal haya materializado su porcentaje con su equivalente en área material, podrá solicitar la independización de dicha porción material siempre que se presenten los documentos técnicos requeridos para una independización y se acredite el consentimiento por parte de la Comunidad Campesina mediante una escritura pública aclaratoria.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

6.10.2 En caso que el titular con derecho inscrito de cuotas ideales sobre el territorio comunal haya materializado su porcentaje con su equivalente en área material, podrá solicitar la independización de dicha porción material siempre que se presenten los documentos técnicos requeridos para una independización, así como *el consentimiento otorgará el presidente de la comunidad previa verificación in situ, a través de un documento de fecha cierta, no siendo necesario la firma de los copropietarios en la solicitud de independización, empero, se deberá presentar una declaración jurada de los colindantes dando su conformidad del predio a independizar con firma legalizada por notario, así como deberá presentar un certificado de posesión otorgada por la directiva comunal en la que se especifique el área de posesión.*