

**Pontificia Universidad Católica del Perú  
Facultad de Derecho**



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**¿La aplicación del marco normativo de titulación de tierras en las comunidades campesinas de la costa es acorde a la naturaleza jurídica de estas?**

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral**

Autor: Mayra Fabiola Rojas Rivera

Asesor: José Luis Gabriel Rivera

Código de alumno: 20094194

2017

## RESUMEN

El presente trabajo es un análisis de las normas que actualmente regulan los actos de disposición de las tierras comunales por parte de las Comunidades Campesinas de la Costa con el objetivo de identificar los factores que han permitido la aparición de las comunidades campesinas fraudulentas o fantasmas, las cuales son protagonistas del tráfico de terrenos en las periferias de Lima.

En ese sentido, se evalúa si nuestra Constitución vigente regula o no a las comunidades campesinas de la Costa y cuál es la relevancia de la Ley N° 26845 - Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa. Frente a estas normas se busca identificar si existen razones objetivas que permita justificar por qué la Ley N° 26505 regula presupuestos distintos para la toma de acuerdos cuando se trata de disposición de las tierras comunales de la Comunidad Campesina de la Costa.

Del mismo modo, se analizan estudios de campo realizados por la INEI, según las actividades agrícolas y ganaderas que las comunidades campesinas de la Costa desempeñan para que puedan ser compradas con las actividades económicas que realizan las comunidades de la Sierra. Con ello se pretende demostrar si existen una dependencia entre las comunidades de la Costa y sus tierras; dado que la definición de comunidad campesina desarrollada por la Constitución y por el Convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales enfatizan la relación entre la comunidad y sus tierras.

Por último, se analizará resoluciones del Tribunal Registral que han desarrollado los requisitos a nivel administrativo para que se pueda llevar a cabo la inscripción de los actos de disposición de las Comunidades Campesinas de la Costa, para así identificar si estos han ocasionado una mayor carga para el administrado, o caso contrario, si han flexibilizado los actos de disposición por parte de estas personas jurídicas.

Entre los puntos sobre los cuales el Tribunal Registral ha desarrollado se encuentran los presupuestos adicionales desarrollados por el mismo y que, posteriormente, han sido incorporados en la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN. Tales requisitos que ahora los registradores califican son, en primer lugar, que se otorgue poderes para los actos de disposición de forma indubitable a terceros ajenos a la comunidad campesina, y, en segundo lugar, que el bien objeto de disposición sea identificable, siendo necesaria la descripción de sus características. Dichas exigencias desarrolladas por el Tribunal Registral aparentemente son requisitos adicionales para la inscripción del acto de disposición por parte de la comunidad campesina de la Costa; pero en realidad, el efecto es todo lo contrario, pues se exige que los poderes otorgados a terceros no sean precisos y permitir que se otorgue poderes a personas ajenas a la comunidad campesina, promueve que se use de forma contraria a la naturaleza de dicha persona jurídica. Esto es, la aparición de las comunidades campesinas fantasmas que utilizan a la persona jurídica de carácter no lucrativa para actividades lucrativas como es el participar en el mercado inmobiliario.

## **I. INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo es un análisis de las normas que actualmente regulan los actos de disposición de las tierras comunales por parte de la Comunidades Campesinas de la Costa con el objetivo de identifica los factores que han permitido la aparición de las comunidades campesinas fraudulentas o fantasmas, las cuales son protagonistas del tráfico de terrenos en las periferias de Lima.

Para ello, identificaremos como ha sido el desarrollo legal de la Comunidad Campesina de la Costa y si posee la misma naturaleza jurídica que las comunidades campesinas de la Sierras y las Comunidades Nativas. Asimismo, identificaremos cuales son las razones por las cuales las normas que la regulan le otorgan un tratamiento diferenciado.

Por ultimo, se analizara resoluciones del Tribunal Registral que han desarrollado los requisitos a nivel administrativo para que se pueda llevar a cabo la inscripción de los actos de disposición de las Comunidades Campesinas de la Consta, para asi identificar si eston han ocasionado una mayor carga para el administrado, o caso contrario, si han flexibilizado los actos de disposición por parte de estas personas jurídicas.

## **1. Contexto normativo e histórico sobre la titulación de tierras de las comunidades campesinas de la costa**

### **1.1. Marco teórico y normativo**

De acuerdo a Antonio Peña Jumpa, el concepto de comunidad campesina puede ser distinguido como “un grupo social integrado por campesinos andinos, identificados económica, social, cultural e históricamente dentro de un espacio territorio y que, más allá de una relación individual-familiar que destaca en sus actividades, desarrollan una interacción colativa para provecho de todos los miembros” (1998: 66).

A partir de esta definición, podemos identificar que existe una relación esencial entre la tierra y el grupo colectivo considerado como comunidad campesina. Al respecto, analizaremos si en el caso de las comunidades campesinas se cumple esta dependencia ancestral y que la diferencia de la simple titularidad sobre las tierras.



### 1.1.1. La concepción del Estado sobre la comunidad campesina de la costa

Para el Estado, el concepto de comunidad campesina de la costa es reciente, pues desde inicios de nuestra historia republicana se ha concebido a la propiedad comunal como comunidad indígena (termino que continúa siendo utilizado en el derecho en el derecho internacional). Frente a ello, procederemos a evaluar cuales fueron los inicios de la regulación de las comunidades indígenas y la aparición de lo que hoy denominados comunidades campesinas de la costa.

De acuerdo Pedro Castillo, El primer siglo republicano del Perú se caracterizó por la abolición del proteccionismo colonial con el que contaban las comunidades campesinas y la liberación de sus tierras. Asimismo, a través la Legislación de Indias la Corona española, logró fortalecer las políticas de protección de las comunidades al establecer para el caso específico de sus tierras su intangibilidad y la prohibición de su adquisición por terceros aunque fuesen españoles ( 2007: 610).

Las primeras normas a favor del reconocimiento individual de la propiedad de las tierras comunales se encuentra en los decretos de Simón Bolívar, siendo como el primer decreto (abril de 1824) aquel que establecía que era necesaria la venta de todas las tierras en posesión de los denominados indios, y para lograr dicho fin, se procedió a declararlos como propietarios individuales para que las pudiesen vender o enajenar de cualquier modo (art 2). Quince meses después, el 4 de julio de 1825, en la provincia de Cusco se promulgó el complemento del primer decreto del año 1824. En este último se señalaba que la mayor parte de los naturales (indígenas) habían carecido del goce y la posesión de sus tierras; y por ello se consideraba como necesario su reconocimiento de forma individual sobre la propiedad de sus tierras y de manera absoluta. Además de ello, se modificó el artículo 2 del Decreto de 1824, prohibiendo la enajenación de las tierras de los denominados indios hasta 1850, so pena de nulidad (art. 99). En base a estas normas, podemos afirmar el objetivo perseguido por los legisladores de la época

era buscar una gran masa de propietarios individuales, donde lo comunal no era necesario (idea fundamental de los liberes del siglo XIX) (Castillo 2007: 611).

Posteriormente, con la promulgación de la Constitución de 1920 señala en el artículo 58° lo siguiente:

El Estado protegerá a la raza indígena y dictará leyes especiales para su desarrollo y cultura en armonía con sus necesidades. La Nación reconoce la existencia legal de las comunidades de indígenas y la ley declarará los derechos que les correspondan.

De acuerdo a Pedro Castillo, “la principal razón para este reconocimiento respondía a la idea de que esta mediad proteccionista lograría frenar el despojo sistemático de la propiedad de sus tierras, lo que en la práctica no ocurrió. No obstante, lo más importante de este reconocimiento fue la aceptación final por parte del Estado de que su existencia era producto de nuestra realidad” (2007: 613).

Para que el reconocimiento puede llevarse a cabo, el 28 de agosto de 1925 se emitió la Resolución Suprema que normaba el procedimiento de reconocimiento administrativo de reconocimiento de las comunidades indígenas a través de la inscripción de estas en el Registro Oficial, siendo la Dirección General de Asuntos Indígenas del Ministerio de Trabajo y Asuntos Indígenas el órgano encargado de cumplir lo dispuesto en dicha norma (Castillo 2007: 613).

Posteriormente, con la constitución de 1933, en el artículo 207 es reconoce que “las comunidades indígenas tienen existencia legal y capacidad jurídica”. Sin embargo, en el numeral 9, del artículo 193 se señala lo siguiente:

Son atributos de los Consejos Departamentales además de las que señala las leyes, las siguientes:

(...)

9.- inscribir oficialmente a las comunidades indígenas, conforme a la ley, en el registro correspondiente, para efecto de reconocerles personalidad jurídica.

Con la promulgación de código Civil de 1936 se establece en el artículo 71:

Artículo 71.- Es obligatoria la inscripción de estas comunidades en su registro especial. Son igualmente obligatorias la formación de catastros de las comunidades y la rectificación quinquenal de los padrones.

Con la Constitución de 1979 se reconoce la personería de las comunidades de los indígenas, pero haciendo distinción entre comunidad campesina y nativa:

Artículo 161.-Las 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.

Artículo 162.-El Estado promueve el desarrollo integral de las Comunidades Campesinas y Nativas. Fomentan las empresas comunales y cooperativas.

Artículo 163.-Las tierras de las Comunidades Campesinas y Nativas son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables, salvo ley fundada en el interés de la Comunidad, y solicitada por una mayoría de los dos tercios de los miembros calificados de esta, o en caso de expropiación por necesidad y utilidad públicas. En ambos casos con pago previo en dinero. Queda prohibido el acaparamiento de tierras dentro de la Comunidad.

Como se puede apreciar, es a partir de esta constitución que se realiza la diferencia entre tipos de comunidades de acuerdo a características geográficas y actividades económicas. Asimismo, se suprime la referencia a la necesidad el “registro especial” y administrativo para poder reconocerles la personalidad jurídica. Sin embargo, las comunidades campesinas de la costa todavía no son reguladas (Castillo 2007:621).

Con la actual constitución, se otorga la prevalencia a su autonomía y la posibilidad de que estas puedan disponer de sus tierras:

Artículo 89.- Comunidades Campesinas y Nativas

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.

En el derecho internacional, podemos mencionar que entre los documentos más relevantes en el contexto de la regulación internacional sobre derechos indígenas, además del Convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales de 1989, se encuentra la Resolución de la Asamblea General, con fecha 13 de setiembre del 2007, la cual contiene la declaración que reconoce el derecho a la libre determinación y establece en su Artículo 46° una limitación a cualquier interpretación que pueda “quebrantar o menoscabar, total o parcialmente, la integridad territorial o la unidad política de Estados soberanos e independientes (Baldovino 2016: 72).

Es importante mencionar que en dicha declaración se logra identificar la necesidad de respetar y propulsar los derechos de los pueblos indígenas; sobre todo aquellos que se encuentren relacionados al uso, goce y disfrute de sus tierras y recursos, dado que son fundamentales para preservar su existencia. Para ello, resulta necesario tener en consideración el vínculo y la conexión de los pueblos indígenas con sus territorios como se describe en el párrafo 149 de la sentencia del caso *Awas Tingni vs. el Estado de Nicaragua* (Baldovino 2016: 72):

[...] Entre los indígenas existe una tradición comunitaria sobre una forma comunal de la propiedad colectiva de la tierra, en el sentido de que la pertenencia de 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; la estrecha relación que los indígenas mantienen con la tierra debe de ser reconocida y comprendida como la base fundamental de sus culturas, su vida espiritual, su integridad y su supervivencia económica. Para las comunidades indígenas la relación con la tierra no es meramente una cuestión de posesión y producción sino un elemento material y espiritual del que deben gozar plenamente, inclusive para preservar su legado cultural y transmitirlo a las generaciones futuras. [...] (citado por Baldovino 2016: 72).

Ahora bien, la referencia a comunidades campesinas de la Costa no se desprende en la constitución de 1993. La regulación de estas se da recién con la Ley N° 26845 - Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa. Sobre esta norma, se realizará un análisis más adelante, pero su mención en este acápite se debe a que queremos enfatizar que no existe un reconocimiento constitucional de las comunidades campesinas de la costa, y que su actual regulación es casi nula, pues no existe otra regulación al respecto, excepto la mencionada.

De lo mencionado, podemos concluir que existe una falta de regulación de las comunidades campesinas, dado que solo se cuenta con una norma que señala de forma general algunos derechos de las comunidades de la costa. Y de forma contradictoria, las exigencias del derecho internacional, en cuanto es el deber del Estado peruano crear los instrumentos y herramientas necesarias para preservar el propósito y objetivo de las comunidades campesinas, no es acorde al contenido de la Ley 26845, pues esta regula “actos de disposición de la propiedad comunal”, siendo comparada a las de las asociaciones.

#### 1.1.2. La precaria o nula relación entre las actividades económicas y culturales y las tierras de las comunidades campesinas de la costa

De acuerdo a Gunther Gonzales, cuando se analiza a las comunidades campesinas se puede distinguir que estas tienen el libre uso y disfrute de sus tierras, los cuales son por lo general de dos clases:

- i) las de explotación familiar, que se respetan como si fuese propiedad privada, aunque con variantes por motivo de la ubicación (pisos ecológicos) o por cuestiones culturales; ii) las de carácter comunal, que son de aprovechamiento por todos los miembros, especialmente en los pastos de los cerros y pesca de los ríos o lagos, tratándose de comunidades campesinas; mientras en las nativas se comparte los bosques, ríos y lagos.

Por ello, la tierra es más que un activo patrimonial para la comunidad, pues constituye la base de su forma de vida, por lo que se trata fundamentalmente de un bien de uso, y no de intercambio (2017a:6).

Sin embargo, tratándose de las comunidades campesinas de la Costa, este sustento no se cumple cuando evidenciamos la transferencia de las tierras a favor de terceros y la eventual extinción de la comunidad campesina.

Asimismo, la falta de regulación coherente sobre las comunidades campesinas de la costa se ve reflejada en los estudios de campo en donde se demuestran que las comunidades campesinas costa, sobre todo en el departamento de Lima si existen, pero poseen características y propósitos distintos. Prueba de ello es la información estadística elaborada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática y diversos estudios de campos realizados por centros especializados en la materia.

De acuerdo con la recopilada en campo con el apoyo de las Comunidades, Direcciones Regionales de Saneamiento, la SUNARP y el Sistema de Información de Comunidades Campesinas, el Centro Peruano de Estudios Sociales y el Instituto del Bien Común logró compartir en una conferencia realizada a fines del año pasado cuales es el total de comunidades campesinas en el Perú y el estado de las mismas (Smith 2016: 5).

<b>Directorio de Comunidades Campesinas 2016</b>				
Comunidades Campesinas	Total	Reconocidas y Tituladas	Reconocidas por Titular	Por Reconocer y Titular
	6,138	5,027	1,045	0

Si comparamos esta información con la data con la que cuenta el INEI obtenida en el último censo, evidenciamos que el número de comunidades campesinas se ha visto reducida:

<b>Numero de Comunidades Campesinas</b>		
Censo 1984	Cofopri 2010	Censo 2012
5,680	6,069	6,277



Fuente: Censos agropecuarios y Cofopri

Si analizamos la evolución de las comunidades campesinas según la región, en el caso de Lima, podemos identificar que las comunidades inscritas han ido en aumento desde el año 2012, siendo mayor en comparación a otras regiones:

<b>Comunidades Campesinas que tienen inscrito el Título de sus Tierras en los Registros Públicos 2012</b>				
Lima	Total	El título de sus tierras está inscrito en los Registros Públicos		
		Si	No	No especificado
	251	63,3%	18,7%	17,9%

Fuente: INEI – IV Censo Nacional Agropecuario 2012

<b>Comunidades Campesinas que cuentan o no con Estatuto Actualizados y que están inscritos o no en los Registros Públicos, según departamento 2012</b>							
Lima	Total	Cuenta con Estatutos Actualizados			Está inscrito en los Registros Públicos		
		Si	No	No Especifica	Si	No	No Especifica
	251	63,3%	35,9%	0,8%	92,8%	6,8%	0,4%

Fuente: INEI – IV Censo Nacional Agropecuario 2012

En dicho Censo no se considera a las comunidades campesinas de la Costa. Aun así, si nos centramos en las comunidades que geográficamente se ubican en la costa, como el caso de Lima, podemos afirmar que existe una falta de reconocimiento de estas por parte del Estado, ya que, con la data obtenida en el censo del año 2012, se pudo realizar las modificaciones necesarias para su regulación. Asimismo, en dicho censo se omite información relevante sobre cuánto tiempo se ha invertido en lograr la inscripción, pues hasta ese entonces, no existía normas ni directiva que permitiera a SUNARP como registrar de forma adecuada a dichas comunidades.

Por último, según la actividad económica, podemos evidenciar que es necesaria una regulación especial para las comunidades campesinas de la costa dado que las actividades que realizan son distintas a las de otras regiones:



Comunidades Campesinas que realizan o no actividades productivas o empresariales, según departamento										
2012										
Lima	Total	Agrícola	Pecuarías	Servicios de Maquinaria Agrícola	Agro Industrias	De Comercialización	De Explotación Minera	De Explotación Forestal	Artesanal	Turismo
	251	46,6%	42,6%	2,8%	2,4%	12%	2,4%	5,6%	8%	10,4%

Fuente: INEI – IV Censo Nacional Agropecuario 2012

De ello, se desprende que las comunidades campesinas de la costa no guardan una relación de dependencia económica ni cultural con respecto a sus tierras comunales a diferencia de las otras comunidades de distintas regiones.

#### 1.2. El desarrollo sobre la titulación de tierras de las comunidades campesinas y las causas de su flexibilización en el caso de la costa

En este punto, es preciso iniciar el análisis indicando que, para iniciar la formalización de su propiedad, un pueblo indígena, sin que se realice distinción si se trata de una comunidad campesina de la costa o de la sierra, debe de contar previamente con un reconocimiento expreso como comunidad nativa o campesina por parte del Estado peruano. En este sentido, corresponde aplicar lo dispuesto por el Artículo 10° de la Ley No 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, la cual señala que tanto las comunidades campesinas como nativas deben regularizar su organización comunal de acuerdo con los preceptos constitucionales y la ley (Baldovino 2016: 25).

Para que ello sea posible, el Reglamento de la Ley de Comunidades Campesinas dispone en el Artículo 2° que es necesario que las comunidades campesinas formalicen su personería jurídica, para lo cual estas deben contar con la resolución administrativa del órgano que tenga competente en materia de comunidades del gobierno regional correspondiente y, una vez obtenida dicha resolución, inscribirse

en el Libro de Comunidades Campesinas y Nativas del Registro de Personas Jurídicas de la oficina registral correspondiente.(Baldovino 2016: 25).

Asimismo, el mencionado Artículo 2° de La Ley de Comunidades Campesinas señala que las comunidades campesinas son organizaciones de interés público, con existencia legal y personería jurídica, integradas por familias que habitan y controlan determinados territorios, 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 (Baldovino 2016: 25-26).

Posteriormente, la comunidad campesina de la Costa es recién regulada mediante la Ley N° 26845 - Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa. En el Artículo 3° de dicha ley se señala que son comunidades campesinas de la costa las que tienen sus tierras o la mayor extensión de estas situadas en la vertiente del océano Pacífico, hasta una altitud de dos mil (2 000) metros de altura sobre el nivel del mar. Del mismo modo, la Primera Disposición Especial del Decreto Supremo No 008-91-TR - Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas indica que las poblaciones campesinas asentadas en las riberas de los ríos de la Amazonía identificadas como “ribereña mestiza”, “campesina ribereña” o simplemente “ribereña” que cuenten con un mínimo de 50 jefes de familia podrán solicitar su inscripción oficial como comunidad campesina. En este último caso, se podría definir a estas comunidades como comunidades campesinas de la selva (Baldovino 2016: 26).

Acto seguido, mediante la Ley N° 26505 es que se dispone la diferenciación sobre el porcentaje del quorum para la celebración y toma de acuerdos cuando se trata de disposición de tierras por parte de la comunidad campesina de la Costa; al punto de considerarse como contraria a lo que anteriores normas garantizaban, que es la protección de las tierras comunales. Sobre los alcances de esta norma, serán desarrollado a continuación.

## 2. El cambio de naturaleza jurídica de las comunidades campesinas en la región de Lima

### 2.1. El inicio del reconocimiento y titulación de las comunidades campesinas de Lima

#### 2.1.1. La Ley N° 26505 ¿norma especial?

La Ley N° 26505 fue publicada en el diario oficial el 18 de julio de 1995 y es conocida con el nombre de "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". En esta ley se dispone que es parte del derecho de propiedad de las Comunidades Campesinas y Nativas el poder disponer y que puedan ser objeto de compraventa sus tierras comunales.

Para que esta disposición se lleve a cabo, previamente se requiere previamente adoptar acuerdo comunal bajo la forma de organización de una Asamblea. Es así que surgen como requisitos para la conformación de esta última el cumplimiento de un quorum para la celebración de la asamblea y otro para la toma de decisiones. La aprobación de tal decisión requiere el voto favorable de no menos del 50% de los miembros de la Comunidad reunidos en Asamblea:

Artículo 10.- Las Comunidades Campesinas y las Comunidades Nativas deberán regularizar su organización comunal de acuerdo con los preceptos Constitucionales y la presente Ley.

Tratándose de tierras de propiedad de las Comunidades Campesinas de la Costa, la regularización del derecho de propiedad se registrará por las siguientes normas:

a) Para la adquisición en propiedad por parte de poseedores comuneros sobre la tierra que poseen por más de un año, el acuerdo de Asamblea General de la Comunidad requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los comuneros poseedores con más de un año. Para los efectos de la adquisición por el actual poseedor, la entrega de las parcelas se acredita con el documento extendido por la Comunidad a su favor.

b) Para la adquisición en propiedad por parte de miembros de la comunidad no poseionarios o de terceros así como para gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto de disposición sobre las tierras comunales de la Costa se requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los miembros asistentes a la Asamblea instalada con el quórum correspondiente.

Artículo 11.- 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 todos los miembros de la Comunidad.

Sobre las diferencias que se establecen entre las comunidades campesinas de la Costa y la Sierra, es el porcentaje exigido para la aprobación del acto de disposición. Siendo menor para las comunidades de la Costa, sin que se detalle el porqué del tratamiento distinto. Como consecuencia de esta disminución en la exigencia del quorum, las comunidades campesinas de la Costa son consideradas actualmente como artífices del boom inmobiliario de las periferias de Lima; siendo objeto de críticas sobre si realmente son personas jurídicas cuya característica y razón de ser es la conservación de la relación entre la tierra y el hombre.

#### 2.1.2. La aparición de las Comunidades Fantasma

De acuerdo a Gunther Gonzales, la expresión de “comunidades fantasmas” hace referencia a aquellas comunidades campesinas ubicadas en la costa que si bien se encuentran constituidas (es decir, que están reconocidas jurídicamente) que carecen de una vida asociativa al igual que un fin u objeto social agrario, con nula identificación con el pueblo o grupo humano a quien originariamente se le había asignado al suelo (2017b:216).

Es a partir de ello, que dicho autor postula que existen fundamentos para que las comunidades campesinas de la Costa sean contrarias a su naturaleza jurídica:

En esa misma situación se replica en muchas comunidades de la Costa, cuya principal actividad económica es el negocio inmobiliario. La realidad es que el Estado peruano jamás debió admitir como válidos los títulos de propiedad de colectivos fantasmales, y para ello habían múltiples razones:

- i) Falta de precisión del objeto transferido (¿qué límites o donde se encuentra el bien?).
- ii) Falta de precisión de los sujetos titulares (¿quiénes fueron y a quienes transfirieron sus derechos?).
- iii) Incertidumbre respecto a la legalidad de la transferencia y el poder de disposición que ejerció quien en aquel momento realizó la enajenación (¿se cumplieron las formas legales?, ¿el enajenante fue el propietario?) (Gunther 2017b: 216-217)

#### 2.1.2.1. Caso de la comunidad de Asia y Cañete

##### Comunidad Campesina de Asia

Mediante la Resolución N° 358-2011-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral analiza la inscripción de independización por compraventa de un predio que forma parte de una de mayor área de propiedad de la comunidad campesina de Asia a favor de la sociedad conyugal constituida por Juan Carlos Javier Bello Angosto y Joann Donatila Soriano Ocaña.

La partida del Registro del predio objeto de análisis cuenta actualmente como más de 80 título pendientes, los cuales en su mayoría son sobre actos de independización y compraventa. Asimismo, cuando el Tribunal resuelve la apelación del título, se accede a la documentación presentada, entre los cuales se identifica la Resolución Jefatural expedida por la Municipalidad Distrital de Asia que aprueba el anteproyecto de habilitación urbana y plano del anteproyecto.

A partir de los documentos y hechos señalados, podemos afirmar que dicha comunidad campesina de la Costa tiene como actividad principal (en la realidad) la enajenación de sus tierras comunales en vez de una actividad relacionada a la agricultura o ganadería.

#### Comunidad Campesina de Cañete

Con la Resolución N° 1773-2011-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral resuelve la apelación del título que pretende la inscripción de la Compraventa e independización de un área comprendida dentro de un área de mayor extensión y de titularidad de la comunidad campesina de Cañete a favor de Héctor Ricardo Gutiérrez Oyarzabal.

Entre los argumentos desarrollados por el Tribunal para permitir que se aplique el artículo 10° de la Ley 26505, se menciona que no existe una norma expresa que prohíba a las comunidades campesinas otorgar poderes para enajenar las tierras comunales a favor de personas naturales u otorgar poderes de enajenación de inmuebles de forma general. En ese sentido, se afirma que no existe impedimento para inscribir dichos poderes otorgados por comunidades campesinas, siendo solo exigible la del cumplimiento del quorum y mayoría establecida.

Para ello, el Tribunal cita las resoluciones N° 460-2007-SUNARP-TR-L, 358-2011-SUNARP-TR-L y 377-2011-SUNARP-TR-L; sin embargo, esta posición del Tribunal se contradice a lo que actualmente se encuentra regulado en la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN, pues en ella se establecen supuestos adicionales respecto a las características con las cuales deben contar los poderes otorgados por la comunidad campesina y que los bienes enajenados deben ser precisados de forma que se permita su identificación.

Ante esto, opinamos igual que Fernando Tarazona cuando señala que lo dispuesto por la Directiva 10-2013-SUNARP-SN es contraria a lo dispuesto por la ley 26505 (para el autor es nula), ya que conforme a la Constitución, solo por ley se pueden regular las facultades de disposición de las comunidades campesinas sobre sus tierras, y en según lugar, porque no corresponde a SUNARP limitar las facultades de disposición de las comunidades campesinas, sino solo puede regular aquellos requisitos de los actos inscribibles en el registro (2015:8).



### **3. La permisividad de SUNARP en la enajenación de tierras a favor de forma indiscriminada**



### 3.1. La participación de SUNARP en la flexibilización de la nueva actividad económica de las comunidades campesinas de Lima

Hasta este punto se ha evaluado cuales son las normas vigentes que regulan la enajenación, gravamen, arrendamiento o cualquier otro acto de disposición de tierras de comunidades de la costa. Sobre lo expuesto llegamos a la conclusión de que tanto la Constitución de 1993 y la Ley N° 26505 – Ley de Inversión Privada en el desarrollo de actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, así como su reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-97-AG; las comunidades campesinas de las Costa pueden disponer de sus tierras siempre que la mayoría exigible para la aprobación de la adopción de acuerdo sea no menos del 50% de los miembros asistentes en la asamblea<sup>1</sup>.

Sin embargo, a pesar de lo dispuesto por dichas normas, SUNARP ha desarrollado otros supuesto respecto a los actos que involucran la disposición de las tierras comunales de la Costa, los cuales se encuentran contenidas en resoluciones del Tribunal Registral y actualmente recogida en una Directiva.

#### 3.1.1. La facilidad para otorgar poderes y disponer de la propiedad comunal

---

<sup>1</sup> En cuanto a la disposición de tierras, si bien ya no está prohibida, esta se encuentra de cierta forma restringida para algunos casos. Es así que en el caso de enajenación, gravamen, arrendamiento o cualquier otro acto de disposición de tierras de comunidades de la costa, se requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los miembros de la asamblea instalada con el quórum correspondiente de conformidad con el artículo 10-b Ley 26505.

Caso distinto es el supuesto para las comunidades de la sierra o la selva dado que se necesita el voto conforme de no menos de las dos terceras partes de todos los miembros de la comunidad (art. 11 Ley 26505).

Respecto a la vigencia actual de las normas que regulan los alcances de la Ley 26505, se puede afirmar que mediante el Decreto Legislativo N° 1015 y 1073<sup>2</sup> modificaron los artículos 10° y 11° de la Ley 26505 “Ley de Tierras”. La modificación implicaba que los requisitos establecidos para la disposición de tierras comunales, siendo reducida el porcentaje de quorum a 50% para el caso de las comunidades de la Costa. No obstante, con la Ley 29261 se derogó ambos decretos legislativos, siendo restituidos lo dispuesto en el artículo 10° y 11° de la Ley 26505. Posteriormente, el Decreto Legislativo N° 1064 derogó la Ley de Tierras, dejando solo vigente el artículo 10°; pero es finalmente restituida por la Ley 29376<sup>3</sup> (CEPES 2011).

---

<sup>2</sup> DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA EL LITERAL B) DEL ARTÍCULO 10 DE LA 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; MODIFICADO POR EL ARTÍCULO ÚNICO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1015

Artículo Único.- Modificación del literal b) del artículo 10 de la 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; modificado por el artículo único del Decreto Legislativo N° 1015

Modifícase el literal b) del artículo 10 de la 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; modificado por el artículo único del Decreto Legislativo N° 1015, en los siguientes términos:

“Artículo 10.- Las Comunidades Campesinas y las Comunidades Nativas deberán regularizar su organización comunal de acuerdo con los preceptos Constitucionales y la presente Ley.

Tratándose de tierras de propiedad de las Comunidades Campesinas y Nativas, la regularización del derecho de propiedad se regirá por las siguientes normas:

(...) “b) Para la adquisición en propiedad por parte de miembros de la comunidad no poseionarios o de terceros así como para gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto de disposición sobre las tierras comunales, se requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los comuneros poseionarios con más de un año.”

<sup>3</sup> Ley que suspende la aplicación de los Decretos Legislativos Núms. 1090 y 1064 Ley N° 29376:

Artículo 3.- Restitución de la Ley N° 26505 y del Decreto Legislativo N° 653

Dase fuerza de ley y restitúyase el texto de la 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, sus modificatorias y demás normas complementarias, y restitúyase su Reglamento.

Frente a este panorama, el Tribunal Registral considera que además del porcentaje del quorum del 50%, existen otros supuestos que requieren un desarrollo para que se logre concretar la disposición de las tierras comunales en el caso de las comunidades campesinas.

### 3.1.1.1. Resoluciones del Tribunal Registral

Como se indicó anteriormente, uno de los supuestos desarrollados por el Tribunal Registral es el otorgamiento de poderes por parte de la asamblea general de las comunidades campesinas a favor de personas naturales distintas de los directivos, o que siéndolo, se otorgue con independencia del cargo. Así, tenemos la siguiente Resolución, en la que el Tribunal Registral señaló lo siguiente:

#### RESOLUCIÓN N° 012-2000-ORLC/TR DEL 24/01/2000

“(...) debe también definirse si el poder otorgado a un directivo cesa en el ejercicio de sus funciones, ya sea por conclusión del periodo para el que fue elegido o por renuncia, remoción, separación o cualquier otra causal, o si por el contrario, el poder sigue vigente mientras no sea expresamente revocado;

(...) el ejercicio del cargo directivo es independiente del poder que pueda otorgarse, ya que –a menos que las normas legales o estatutarias así lo establezcan– el integrante del órgano directivo no ejerce de manera individual la representación de la persona jurídica salvo que se otorgue poder en dicho sentido– e inversamente, **no es necesario ser miembro de la directiva para ser designado representante de la persona jurídica**; así, el Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas distingue ambos conceptos en el artículo 24, al señalar que el padrón comunal contendrá la fecha de admisión del comunero calificado ‘con indicación de los que ejerzan cargo directivo o representación’”(el resaltado es nuestro).

Posteriormente, en la Resolución N° 377-2011-SUNARP-TR-L se señaló, en el numeral 4 del análisis, en relación a la Comunidad Campesina de Asia:

RESOLUCIÓN N° 377-2011-SUNARP-TR-L DEL 18/11/2011

“(…) a efectos de la mejor realización de sus diferentes actividades, la comunidad puede otorgar poderes a diversas personas, entre los que pueden encontrarse los mismos integrantes de la directiva comunal. En este último supuesto cabe distinguir si el poder otorgado es en calidad de integrante de la directiva comunal supuesto en el cual el poder se extingue al vencimiento del periodo de funciones para el que fue elegido o, no obstante ser integrante de la directiva comunal, **el poder se otorga en calidad de persona natural, supuesto en el cual el poder subsistirá aunque concluya el periodo de funciones para el que fue elegido directivo.**

Cabe señalar que no existe disposición legal que establezca que los poderes otorgados por la comunidad a favor de los integrantes del consejo directivo sean por su condición de tales y o a título personal” (el Subrayado es nuestro).

Por otro lado, el Tribunal tiene una clara posición sobre los alcances de los poderes (en general) para la disposición de las tierras comunales como se evidencia en la siguiente Resolución:

RESOLUCIÓN N° 1591-2012-SUNARP-TR-L DEL  
30/10/2012

Los requisitos para adoptar un acuerdo sobre disposición de bienes de la Comunidad Campesina (Incluyendo el otorgamiento de poder para dicho efecto) debe ser evaluado en el Registro de Personas Jurídicas antes de su inscripción, ya que las inscripciones se presumen ciertas mientras no se declare judicialmente su invalidez, por lo tanto no procede efectuar una nueva evaluación registral del otorgamiento de poder con posterioridad a la inscripción.

Debe tenerse en consideración que una vez inscrito el poder, los terceros tienen conocimiento de las facultades de los representantes por lo que consta en los asientos que publicita el Registro, indicándose en él las limitaciones, de ser el caso (...).

En esa misma línea, podemos identificar que esta posición se refuerza en la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN N° 577-2011-SUNARP-TR-L DEL 18/03/2011

(...) Si bien es cierto el termino “otorgamiento de poderes” no especifica las facultades que van a ser conferidas a los apoderados, no podría por ello concluirse que la agenda es imprecisa puesto que los miembros de la persona jurídica, es este caso los comuneros, estuvieron debidamente informados que se iban a otorgar poderes y por tanto tenían conocimiento que ellos podrían implicar una serie de actos, y siendo el tema convocado fue tratado en la asamblea, no podría alegar su desconocimiento. Además, conforme a su naturaleza, el tema de “otorgamiento de poderes” incluye tanto el otorgamiento de facultades netamente administrativas como facultades de disposición de los bienes de la comunidad campesina, siempre claro está, que se cumpla el quorum y las mayorías exigidas por el artículo 10 de la Ley 26505.

Al respecto, consideramos que la posibilidad de que se permita otorgar poderes a terceros sean o no miembros de la comunidad campesina, y que

dichos poderes no necesariamente se encuentren delimitados, son circunstancias adicionales a lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 26505.

Sobre ello, Gunther Gonzales identifica que los efectos de permitir el otorgamiento de poderes y la falta de delimitación de los mismos por parte de las comunidades campesinas de la Costa es contraria a la naturaleza de las comunidades campesinas:

(...) “la comunidad solo podrá nombrar representante para la disposición de sus tierras, pero solo en el caso de actos particulares (“venta de 10 hectáreas ubicadas en..., por el precio mínimo de...”), mas no en forma general (“venta de tierras, sin límite ni restricción alguna, por el precio que mejor se establezca”), lo que se justifica no solo por el art. 7 de la Ley 26456, en cuanto exige “asamblea general convocada expresa y únicamente con tal finalidad”, sino también porque un poder general sería incompatible con la razón de ser de las comunidades, que se basa en la tierra, y no en venderla en su totalidad (Gunther 2017: 7).

#### 3.1.1.2.El precedente de Observancia Obligatoria

En el Primer Pleno del Tribunal Registral realizado los días 13 y 14 de setiembre de 2002, y publicado en el diario oficial El Peruano el 22/01/2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

PRIMER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADO LOS DÍAS 13 Y 14 DE SETIEMBRE DE 2002
“Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el



periodo del mandato para el que fueron elegidos”.

Si bien se aprecia que el citado pleno es un precedente para cooperativas, la importancia de este se debe a que es utilizado de forma extensiva para las comunidades campesinas.

Para ello se hace una distinción entre la representación orgánica y voluntaria, siendo la primera para la designada para el ejercicio de las funciones del órgano; y de la segunda, cuando la misma persona jurídica otorga poderes a una tercera persona para algún acto determinado (Citado por Espinoza 2014:87-88).

Seguidamente, en el LXXV Pleno realizado el día 14 de junio de 2011, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado en el diario oficial El Peruano el 21 de julio de 2011:

LXXV Pleno realizado el día 14 de junio de 2011

“Salvo disposición distinta del estatuto, la asamblea general de una comunidad campesina, cumpliendo el quórum y la mayoría para la disposición de tierras exigido por las normas legales aplicables, puede otorgar poder para la transferencia de tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal”.

Adicionalmente, sobre el contenido de las facultades que contienen los poderes otorgados por la comunidad campesina, el Tribunal Registral establece lo siguiente:



LXXV Pleno realizado el día 14 de junio de 2011

El poder otorgado para suscribir contratos de compraventa implica el encargo indubitable para la disposición de los bienes de la representada, aunque se trate de una comunidad campesina.

Sobre los precedentes señalados, observamos que el criterio sobre la delimitación de otorgamiento de poderes ha variado respecto a lo que inicialmente el Tribunal sostenía (Resolución N° 1079-2012 SUNARP-TR-L del 25/07/2012). Pero, el parámetro exigible por parte del Tribunal de todas formas es flexible dado que es posible que se “presuma” ciertos actos no precisados en el acta de asamblea como coadyuvantes para el propósito por el cual ha sido otorgado. Es decir, no se requiere la literalidad de los poderes otorgados, siendo solo necesario una descripción general de esta.

Sobre el particular, no coincidimos que deba aplicarse la exigencia de poderes indubitables de forma irrestricta a las comunidades campesinas como si fuese cualquier tipo de persona jurídica (no es una concesión del estado el reconocimiento de estas como personas jurídicas, sino que su existencia es incluso anterior a la formación misma del Estado), pues el efecto de permitir que cualquier actividad sea implícita no siempre va a coincidir con el objeto o propósito de la existencia de comunidad campesina: el conservar sus tierras en beneficio de la comunidad.

### 3.1.1.3. La Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN

El LXXV Pleno, cuyo criterio sustentado en las resoluciones N° 012-2000-ORLC/TR del 24/01/2000, N° 460-2007-SUNARP-TR-L del 13/07/2007, N° 230-2008-SUNARP-TR-L del 29/02/2008, Res. N° 358-

2011-SUNARP-TR-L del 11/03/2011 y Res. N° 377-2011-SUNARP-TR-L del 18/03/2011; es recogida en la Directiva mencionada:

ARTÍCULO 6.8, TERCER PÁRRAFO DIRECTIVA N° 10-2013-SUNARP-SN
“Salvo disposición distinta del estatuto, puede otorgarse poder para la transferencia de tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal”.

ARTÍCULO 6.8, TERCER PÁRRAFO DIRECTIVA N° 10-2013-SUNARP-SN
“El otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen debe adoptarse con precisión de las características físicas del o los predios a disponer o gravar, salvo disposición distinta del estatuto de la comunidad”.

Con la incorporación estas reglas sobre la disposición de tierras y

3.2. ¿Es necesario una limitación sobre la enajenación de tierras comunales en el caso de Lima?

Consideramos que no es necesaria la imposición de una limitación de sobre la disposición de tierras comunales en el caso de las comunidades campesinas de la Costa; pues ello implica asumir que todas las comunidades ubicadas en esta región son partícipes de actividades fraudulentas. Sin embargo, es evidente que es necesaria regular que se utilice a persona jurídica de la comunidad campesina para celebrar actos ajenos a su naturaleza como lo es el enajenar indiscriminadamente las tierras comunales.

Ante ello, consideramos que la regulación sobre las limitaciones respecto al otorgamiento de poderes y disposición de tierras comunales provenga de una ley y no de una norma administrativa como lo ha realizado SUNARP a través de sus resoluciones y directivas; pues los desarrollos de los artículo 10 de la Ley 26505 no se desprende de la lectura de dicho artículo, dado que solo se hace referencia la adquisición en propiedad por parte de miembros de la comunidad no poseionarios o de terceros; y que la comunidad campesina se encuentra permitida de gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto de disposición sobre las tierras comunales de la Costa para lograr dicho fin. De esta manera, por voluntad de la comunidad, el cual es constada con el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los miembros asistentes a la Asamblea instalada con el quórum correspondiente, la comunidad podrá efectuar la actividad económica que le es permitida por ley

En ese sentido, en ninguna parte de la ley se hace referencia a los límites de los poderes y que estos sean indubitables ni tampoco que sea posible el otorgamiento de facultades a cualquier persona cuando se trata de actos de disposición de las tierras comunales.

En todo caso, si es fundamental para las comunidades campesinas de la Costa la disposición de sus tierras comunales, lo más conveniente sería que se utilice un tipo distinto de persona jurídica. Sobre este punto, consideramos que no cabría optar por la persona jurídica asociación dado que las actividades que realiza la asociación se circunscriben en el marco de las actividades permitidas por el estado son no lucrativas. Al respecto, la Ley del Impuesto a la Renta señala lo siguiente:

“Artículo 19.- Están exonerados del impuesto hasta el 31 de diciembre de 2018:(...) Las rentas de fundaciones afectas y de asociaciones sin fines de lucro cuyo instrumento de constitución comprenda exclusivamente, alguno o varios de los siguientes fines: beneficencia, asistencia social, educación, cultural, científica, artística, literaria, deportiva, política, gremiales, y/o de vivienda; siempre que destinen sus rentas a sus fines específicos en el país; no las distribuyan, directa o indirectamente, entre los asociados o partes vinculadas a estos o a aquellas, y que en sus estatutos esté previsto que su patrimonio se destinará, en caso de disolución, a cualquiera de los fines contemplados en este inciso.”

En ese sentido, a pesar de que el Tribunal Registral considere que es posible realizar cualquier tipo de actividad económica, los efectos de permitir este tipo de inscripciones es que dicha Asociación no podrá gozar de las inafectaciones o exoneraciones tributarias que pretendían cuando se constituyeron.

#### **4. Conclusiones**

Nuestra vigente Constitución no regula a las comunidades campesinas de la Costa. Es recién con la Ley N° 26845 - Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa, que se realiza de manera oficial su reconocimiento. Hasta este punto, no existen razones objetivas, salvo la ubicación geográfica, que permita justificar por qué la Ley N° 26505 regula presupuestos distintos para la toma de acuerdos cuando se trata de disposición de las tierras comunales de la Comunidad Campesina de la Costa.

Según estudios de campo realizado por la INEI, las actividades agrícolas y ganaderas por parte de las comunidades campesinas de la Costa son inferiores en comparación a las comunidades de la Sierra. Ello refleja que no existe una dependencia entre las comunidades de la Costa y sus tierras; lo cual es contrario a la definición de

comunidad campesina desarrollada por la Constitución y por el Convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales.

Asimismo, si bien la Constitución y la Ley N°26505 son las normas vigentes que regulan la disposición de las tierras comunales (la primera afirma que son autónomas y la segunda dispone el procedimiento para llevar a cabo los actos de enajenación); actualmente existen presupuestos adicionales desarrollado por el Tribunal Registral y que, posteriormente, han sido incorporados en la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN. Tales requisitos que ahora los registradores califican son, en primer lugar, que se otorgue poderes para los actos de disposición de forma indubitable a terceros ajenos a la comunidad campesina, y, en segundo lugar, que el bien objeto de disposición sea identificable, siendo necesaria la descripción de sus características.

Ahora bien, estas exigencias desarrolladas por el Tribunal Registral aparentemente son requisitos adicionales para la inscripción del acto de disposición por parte de la comunidad campesina de la Costa; pero en realidad, el efecto de es todo lo contrarios: al exigir que los poderes otorgados a terceros no sean precisos y permitir que se otorgue poderes a personas ajenas a la comunidad campesina, promueve que se use de forma contraria a la naturaleza de dicha persona jurídica. Esto es, la aparición de las comunidades campesinas fantasmas que utilizan a la persona jurídica de carácter no lucrativa para actividades lucrativas como es el participar en el mercado inmobiliario.

## **II. BIBLIOGRAFÍA**

- BALDOVINO, Silvana  
2016 *Situación legal de la tenencia de tierras rurales en el Perú*. Lima: Sociedad Peruana de Derecho Ambiental.

BARRIGA, Paola

2012 “Fragmentación comunal, minería y titulación. El caso de la comunidad de Tinyaclla en Huancavelica”. *Tensiones y transformaciones en comunidades campesinas*. CISEPA-PUCP. Lima. pp. 73-96.

GONZALES, Gunther  
CASTILLO, Pedro

2017a 2007 “Las comunidades campesinas en el siglo XXI: balance jurídico”. *¿Qué sabemos de los estudios de propiedad rural, de derecho agrario y de aguas?*. Lima: Juristas Editores. pp. 273-275.

#### CENTRO PERUANO DE ESTUDIOS SOCIALES – CEPES

2014 *Los Derechos de Propiedad sobre las Tierras Comunales. Lo que debe saber* [Informe]. Lima.

CEPES

2011 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. consultado el 20 de octubre de 2017.  
<http://www.cepes.org.pe/legisla/ley26505.htm>

DAVIS, MEGAN

2008 “Indigenous Struggles in Standard-Setting: the United Nations Declaration on the Rights of Indigenous peoples”. *Melbourne Journal of International Law*. Melbourne, Vol. 9, pp. 440-471.

DIEZ HURTADO, Alejandro

2003 “Interculturalidad y comunidades: propiedad colectiva y propiedad individual”. *Debate agrario. Análisis y alternativas*. Lima, número 36, pp. 71-88.

ESPINOZA, Juan

2014 *Derecho de las personas: Personas Jurídicas y Organizaciones de Personas no Inscritas*. Séptima edición. Lima: Instituto Pacifico.



GONZALES, Gunther

2017b *La Usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio.* Lima: Gaceta Jurídica. Cuarta Edición.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA

2012 *IV Censo Nacional Agropecuario. Las Comunidades Campesinas y Nativas como Persona Jurídica del Sector Agropecuario.* Lima

PEÑA, Antonio

1998 *Justicia comunal en los Andes del Perú. El caso de Calahuyo.* Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

SMITH, Richard

2016 “Promoviendo el diálogo para la titulación comunal”. Ponencia presentada en *Promoviendo el dialogo para la titulación comunal. Memoria del Evento.* Centro Peruano de Estudios Sociales e Instituto del Bien Común. Lima, 23 de noviembre de 2017. Consulta: 15 de octubre de 2017.

<http://www.observatoriotierras.info/sites/default/files/Memoria.pdf>

SOCIEDAD PERUANA DE DERECHO AMBIENTAL

2016 *Una primera mirada: situación legal de la tenencia de tierras rurales en el Perú.* [Informe] Lima.

TARAZONA, Fernando

2015 *Otorgamiento de facultades de disposición de las tierras comunales ¿Es necesario especificar las características físicas de los bienes?* Lima: Gaceta Civil Tomo 19 N° 42.

### Resoluciones del Tribunal Registral

Resolución N° 012-2000-ORLC/TR del 24 de enero de 2000

Resolución N° 460-2007-ORLC/TR-L del 13 de julio de 2007

Resolución N° 358-2011-ORLC/TR-L del 29 de febrero de 2011

Resolución N° 1591-2012-ORLC/TR-L del 30 de octubre de 2012

Resolución N° 1111-2015-ORLC/TR-L del 5 de junio de 2015



Directivas y Reglamentos de SUNARP

Directiva N° 003-2011-SUNARP-SA - Directiva que establece los criterios para la inscripción de las Rondas Campesinas y Rondas Comunales

Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN - Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP

