



RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL
N° 034 2026-GRA-GRDE-DRA/D

DRAA	
REG. DOC N°	3798979
REG. EXP. N°	1547230

Huaraz, 06 MAR. 2026

VISTO:

El Informe Legal N° 083-2026-GRA-GRDE-DRA/OAJ, de fecha 05 de marzo de 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 191° de la Constitución Política del Perú, modificada por Ley N° 30305, concordante con el artículo 2° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; señala que los Gobiernos Regionales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 213.2 del TUO de la Ley N° 27444 establece que la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Asimismo, el artículo 213° prevé el “traslado por no menor de cinco (5) días” solo cuando la nulidad de oficio recaiga sobre un acto favorable al administrado, porque en ese supuesto la Administración podría afectar una situación jurídica ventajosa y debe garantizarse su derecho de defensa;

Que, el administrado Pedro Pablo Reyes Joaquin, mediante escrito de fecha 26 de julio del año 2023, solicita la asignación de unidad catastral con fines de independización, posteriormente con Informe Técnico de Pago N° 183-2024-GRA-GRDE-DRA/DTPRYCC-UT de fecha 27 de febrero del año 2024, se comunica al administrado que realizaran la inspección ocular indispensable, previo pago de derecho establecido por el TUPA, se advierte que el administrado cumplió con dicho pago el 07 de marzo del año 2024;

Que, la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas emitió la Resolución Directoral N° 00176-2025-GRA-DRA/ DTPRCCyTE, el 15/09/2025, y resuelve aprobar la prevalencia de la información catastral, precisándose que la emisión de certificado de información catastral y la actualización de códigos U.C. (U.C. 205737, 205738) vinculados al predio matriz U.C. 63187 (“Chinchu Pachan”), sector Carasbamba, Distrito y Provincia de Carhuaz del Departamento de Áncash, e indica que deberá de ser remitido a registros públicos, el cual fue observado mediante ESQUELA DE OBSERVACIÓN de la SUNARP de fecha 27 de octubre del año 2025 señalando que no aprueba la prevalencia catastral sobre la totalidad del predio, por lo que solicita que se precise sus nuevas características, como área, linderos y medidas perimétricas, se





RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL
N° 034 2026-GRA-GRDE-DRA/D

pronuncie sobre el incremento o desplazamiento del área del predio matriz inscrito en la Partida N° 02160180, una vez saneado dicho predio se continúe con el procedimiento de subdivisión del área del polígono primigenio. Asimismo, indica que del plano y memoria descriptiva adjuntada bajo el sistema perimetral no cuentan con la suscripción de un verificador catastral, por lo que no cuenta con la formalidad requerida por ley. Luego la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas emitió la Resolución Directoral N° 261-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE, de fecha 30 de diciembre de 2025, mediante la cual se declaró la nulidad de oficio de la Resolución Directoral N° 00176-2025-GRA-DRA/DTPRCCyTE;



Que, la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas carecía de competencia jerárquica para declarar la nulidad de oficio del acto administrativo que había sido emitido en su mismo nivel estructural, vulnerándose el régimen legal de nulidad de oficio. La competencia es un requisito esencial de validez del acto administrativo conforme al artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444. La falta de competencia constituye causal de nulidad conforme al artículo 10° del mismo cuerpo normativo, por tanto, la Resolución Directoral N° 261-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE incurre en vicio insubsanable por incompetencia, correspondiendo su nulidad de pleno derecho; asimismo, la Resolución Directoral N° 00176-2025-GRA-DRA/DTPRCCyTE presenta vicios que se subsumen en causales de nulidad del TUO de la Ley 27444, en particular: a) La contravención del marco reglamentario aplicable a la prevalencia catastral, en cuanto el acto no permite cerrar correctamente las inexactitudes del predio matriz conforme estándar exigible para su eficacia registral y b) El defecto de motivación suficiente y congruente frente a las exigencias técnicas y registrales (determinación completa de características físicas del predio matriz y compatibilidad documentaria para SUNARP);

Que, en el presente caso, el trámite administrativo se dictó en perjuicio del administrado (acto de gravamen), por lo que la nulidad de oficio no implica privarlo de un beneficio, sino corregir un acto lesivo y restituir la juridicidad. En consecuencia, no se configura el supuesto que activa el traslado previo de cinco días, el cual es exigible únicamente frente a la posible afectación de un acto favorable al administrado. Por lo que, al tratarse de una actuación de oficio, corresponde aplicar el artículo 115° del TUO de la Ley N° 27444;

Que, por otro lado, la Resolución Ministerial N° 0178-2025-MIDAGRI aprueba el Manual Sectorial MA N° 007-2025-MIDAGRI/DVPSDA-DIGESPACR, cuyo objeto es



RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL
N° 034 2026-GRA-GRDE-DRA/D

uniformizar criterios técnicos para la adecuada aplicación de la prevalencia de la información catastral en procedimientos y servicios catastrales vinculados a la Ley N° 31145 y su Reglamento. Cabe señalar que en procedimientos donde se pretende la emisión de unidad catastral con fines de independización, la inspección ocular y el levantamiento de campo constituyen actuaciones esenciales para asegurar consistencia geométrica, geodésica y documental (base gráfica, data digital y correspondencia de vértices), lo cual cobra especial relevancia cuando existe observación registral sobre el predio matriz y la necesidad de precisar nuevas características físicas para su saneamiento previo;

Que, se advierte que se produjeron observaciones técnicas relativas a discrepancias entre puntos de levantamiento de campo y vértices del polígono, así como requerimientos de documentación de levantamiento para evaluación geodésica (informes de control de calidad). Ello evidencia que la actuación de campo o inspección y su soporte técnico no alcanzaron el estándar de consistencia exigible para sostener un acto de prevalencia que deba ser admitido por SUNARP, considerando:

- La vigencia del Manual Sectorial MA N° 007-2025 como lineamiento técnico sectorial aprobado por MIDAGRI,
- La obligación de remitir a SUNARP actos y documentación saneada para rectificación registral conforme Ley 31145,
- La observación formal de SUNARP respecto del predio matriz, y;
- La necesidad de evitar futuras observaciones y riesgo de nulidad por sustentos técnicos deficientes;

Que, corresponde retrotraer el procedimiento hasta la etapa de inspección ocular o levantamiento de campo, a fin de realizar una nueva inspección ocular (y actuaciones técnicas vinculadas) de acuerdo con el procedimiento establecido en el Manual MA N° 007-2025 - MIDAGRI- DVPSDA-DIGESPACR y permita emitir un nuevo acto administrativo técnicamente sólido, compatible con exigencias registrales, ello en concordancia con lo dispuesto en el TUO de la Ley N° 27444 que establece que, cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo o cuando el vicio afecta una actuación esencial, procede retrotraer el procedimiento al momento en que se produjo el vicio; y que la declaración de nulidad tiene efecto declarativo y puede ser retroactiva, según corresponda;





RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL
N° 034 2026-GRA-GRDE-DRA/D

Que, teniendo en cuenta que SUNARP ya observó el título referido al predio matriz (21/01/2026) y que la persistencia de defectos técnicos y formales puede generar nuevas observaciones sucesivas, corresponde disponer medidas de celeridad y eficacia para sanear y remitir el trámite corregido, en tal sentido, corresponde que el órgano técnico competente, ejecute el procedimiento administrativo necesario dentro del plazo de 30 días calendario una vez retrotraído el procedimiento y una vez culminado el trámite saneado respectivo cumpla con notificar el resultado al administrado dentro de un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, bajo responsabilidad funcional;

Que, asimismo, respecto al derecho de tramitación, la Ley N° 31145 reconoce que los procedimientos a iniciativa de parte proceden previo pago de derechos de tramitación. No obstante, cuando la repetición de actuaciones deriva de vicios imputables a la Administración (demoras, defectos de tramitación, insuficiencia de control de calidad o falta de adecuación a lineamientos técnicos), corresponde aplicar criterios de razonabilidad y buena fe procedimental, evitando trasladar al administrado el costo de subsanar errores o deficiencias atribuibles a la entidad. En consecuencia, corresponde disponerse expresamente que no se exigirá pago adicional por derecho de trámite luego de retrotraer el procedimiento y hasta la culminación del mismo;

Que, estando a lo expuesto y con las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N° 27867, modificado por la Ley N° 27902, en concordancia con lo dispuesto por la Ley N° 27783; Ley de Bases de la Descentralización, y con la visación de las oficinas correspondientes;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la nulidad de oficio de la Resolución Directoral N° 261-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE de fecha 30/12/2025, por vicio de competencia y contravención del régimen legal de nulidad de oficio conforme dispone el artículo 213° inc.2 TUO Ley N° 27444; y la nulidad de oficio de la Resolución Directoral N° 00176-2025-GRA-DRA/DTPRCCyTE de fecha 15/09/2025 y de los actos derivados, por incurrir en causales del artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444 (defectos de validez), sustentado en las observaciones registrales (Esquela SUNARP) y el incumplimiento de exigencias técnicas citadas en el expediente.

ARTÍCULO SEGUNDO: RETROTRAER el procedimiento hasta la etapa de inspección ocular o levantamiento de campo, y ejecutar una nueva inspección ocular y





RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL
N° 034 2026-GRA-GRDE-DRA/D

actuaciones técnicas necesarias, asegurando que las inspecciones oculares se realicen de acuerdo con el procedimiento establecido en el Manual Sectorial MA N° 007-2025-MIDAGRI/DVPSDA-DIGESPACR, aprobado por R.M. N° 0178-2025-MIDAGRI, y que el sustento técnico permita: 1. sanear la situación del predio matriz (U.C. 63187 / Partida 02160180), precisando nuevas características (área, linderos, medidas perimétricas, incremento/desplazamiento, de corresponder); y 2. cumplir formalidades técnicas exigibles (incluida, de ser aplicable, la suscripción por verificador catastral en planos y memorias descriptivas, bajo sistema perimetral) para su admisibilidad registral, todo ello dentro del plazo de 30 días calendario y una vez que se culmine el procedimiento se cumpla con notificar al administrado dentro del plazo máximo de cinco (05) días hábiles, bajo responsabilidad funcional.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER que no corresponde ningún cobro adicional al administrado por derecho de trámite luego de retrotraer el procedimiento y hasta la culminación del trámite del expediente, por ser la repetición consecuencia de demoras y deficiencias atribuibles a la Administración, preservando razonabilidad y evitando perjuicio al administrado.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR la presente resolución a la Dirección de Titulación de Predios Rurales, Comunidades Campesinas y Terrenos Eriazos y a las áreas competentes para su cumplimiento.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA

ECON. ALEX CERVANTES TARAZONA
Director Regional

