



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N.º 154 -2017-COFOPRI/DE

Lima,

14 NOV. 2017

VISTOS: Memorandum N.º 694-2015-COFOPRI/OZCAJ del 09 de setiembre de 2015, emitido por la Oficina Zonal de Cajamarca; los Informes N.ºs 096-2015-COFOPRI/DFIND-SCAL y 019-2017-COFOPRI/DFIND-SCAL del 14 de octubre de 2015 y 13 de marzo de 2017, respectivamente, emitidos por Subdirección de Calificación de la Dirección de Formalización Individual, y el Informe N.º 482-2017-COFOPRI/OAJ del 08 de noviembre de 2017, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, complementado por Ley N.º 27046, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, ahora Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, conforme a la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N.º 28923 - Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos;

Que, mediante Decreto Supremo N.º 025-2007-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, el mismo que en su artículo 9º, establece que el Director Ejecutivo es el Titular de la Entidad, quien tiene la función de emitir resoluciones administrativas de su competencia, de conformidad con el literal f) del artículo 10 del Reglamento en mención;

Que, de los documentos de Vistos emitidos por la Oficina Zonal de Cajamarca, por la Subdirección de Calificación de la Dirección de Formalización Individual, y por la Oficina de Asesoría Jurídica se determina la existencia de hechos que contravienen la normatividad en la emisión del Título de Afectación en Uso del 12 de diciembre de 2014, a favor del Ministerio de Salud, respecto del Lote 2 de la Manzana 18 del Centro Poblado Trinidad, ubicado en el distrito de Cupisnique, provincia de Contumazá, departamento de Cajamarca, signado con código de predio P32024393 del Registro de Predios, en adelante "el predio";

Que, mediante Resolución N.º 147-2014-COFOPRI/OZCAJ se resuelve, entre otros, trasladar y correlacionar "el predio" de la Partida SIR N.º 11074183 al SARP N.º P32024393, por encontrarse inscrito a favor del Ministerio de Salud en la Zona Registral N.º II – Sede Cajamarca; sin embargo, al no haberse bloqueado esta última, es decir, al encontrarse activa en el Sistema de Calificación y Titulación (SICT), dicha situación permitió imprimir la ficha de empadronamiento, calificándose "el predio" y

emitiéndose el Título de Afectación en Uso a favor del Ministerio de Salud, el cual fue tachado en instancia registral conforme al siguiente fundamento:

“Se procede a tachar el presente expediente, por el(los) motivo(s) que se indica(n) a continuación: Calificado el presente título y confrontado el antecedente registral se advierte que el inmueble inscrito en la partida electrónica P32024393, se observa que el registro publicita como titular registral al Estado - Ministerio de Salud (mismo adjudicatario), por lo que, el adjudicante COFOPRI, no tendría derecho alguno sobre el inmueble materia de adjudicación, por lo que, en aplicación del art. 42º del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede con la tacha del presente título”.

Que, el ordenamiento jurídico peruano, a efectos de que los actos administrativos puedan ser revisados por la autoridad administrativa que los haya emitido reguló la figura de la revocación, la cual se encuentra prevista en el artículo 212 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS, en adelante TUO de la Ley N.º 27444:

“212.1 Cabe la revocación de los actos administrativos, con efectos a futuro, en cualquiera de los siguientes casos:

212.1.1 Cuando la facultad revocatoria haya sido expresamente establecida por una norma con rango legal y siempre que se cumplan los requisitos previstos en dicha norma.

212.1.2 Cuando sobrevenga la desaparición de las condiciones exigidas legalmente para la emisión del acto administrativo cuya permanencia sea indispensable para la existencia de la relación jurídica creada.

212.1.3 Cuando apreciando elementos de juicio sobrevinientes se favorezca legalmente a los destinatarios del acto y siempre que no se genere perjuicios a terceros.

212.1.4 Cuando se trate de un acto contrario al ordenamiento jurídico que cause agravio o perjudique la situación jurídica del administrado, siempre que no lesione derechos de terceros ni afecte el interés público.
(el subrayado es nuestro)

Que, en ese sentido, la Oficina de Asesoría Jurídica, con el Informe N.º 482-2017-COFOPRI/OAJ, señaló que el acto administrativo, consistente en el Título de Afectación en Uso, respecto de “el predio”, constituye un acto contrario al ordenamiento jurídico, toda vez que deviene de un procedimiento administrativo, en el cual la Oficina Zonal de Cajamarca inobservó lo establecido en el numeral 1.1.2 de la Sección 1 del “Manual del Proceso de Formalización Individual de Predios Urbanos”, aprobado por Resolución de Secretaría General N.º 033-2010-COFOPRI/SG, el cual prevé que:

“Una vez generada la nueva posesión informal en el sistema de titulación, las oficinas zonales deben efectuar un control de calidad a fin de determinar si existe correspondencia entre el PTL aprobado y lo inscrito.

(Es decir, el Jefe Zonal debe determinar que exista correspondencia entre el Plano de Trazado y Lotización aprobado y la Resolución que aprueba la generación del pueblo).

Asimismo, previo a la emisión de fichas, las Oficinas Zonales bajo responsabilidad deberán ingresar mediante el usuario asignado por la Oficina de Sistemas para la impresión de fichas el tipo de posesión informal, así como los predios cuya formalización individual han sido suspendidos mediante resolución, de conformidad al artículo 3 de la Directiva N.º 010-2009-COFOPRI”.

Que, así también, en el procedimiento de formalización se inobservó lo dispuesto en el numeral 3) del artículo 29 de la Directiva N.º 010-2009-COFOPRI, aprobada por Resolución de Secretaría General N.º 047-2009-COFOPRI/SG, el cual establece que: *“El abogado calificador debe verificar que las fichas de empadronamiento cuenten con la Resolución de aprobación del Plano de Trazado y Lotización – PTL de la posesión informal materia de la calificación”*;

Que, al tratarse de un predio cuyo derecho de **propiedad**¹ es ostentado por el Ministerio de Salud resulta ser un imposible jurídico, y a su vez un perjuicio respecto de la situación jurídica² de dicho ministerio, el emitir un Título de **Afectación en Uso**³ respecto del mismo;

Que, el Título de Afectación en Uso de “el predio”, emitido el 12 de diciembre de 2014 a favor del Ministerio de Salud, no lesiona derechos de terceros, es decir, los derechos de aquellos que no han tenido participación y/o intervención en la realización de dicho acto jurídico; ni tampoco afecta el interés público, en tanto no lesiona derechos de colectivos;

Que, de lo previsto en el artículo 24⁴ del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y el artículo 63⁵ del Decreto Supremo N.º 013-99-MTC,

¹ Código Civil Peruano

“Noción de propiedad

Artículo 923.- 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”.

El Tribunal Constitucional ha señalado que el **derecho de propiedad** se caracteriza, entre otras razones, por ser:

- (i) Un derecho pleno, por que confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer de forma autónoma dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico; y,
- (ii) Un derecho irrevocable, ya que su extinción y transmisión depende de la voluntad del titular y no de causas extrañas o de terceros, salvo las excepciones que prevé expresamente la constitución.

² Ver: <https://definicion.de/situacion-juridica/>

³ Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, aprueba el Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

“Artículo 97.- De la definición

Por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social. Las condiciones específicas de la afectación en uso serán establecidas en la Resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso”.

Resolución de Presidencia N.º 001-2006-COFOPRI/PC, aprueba el Glosario de Términos Técnico Legal de COFOPRI,

Afectación en uso.- aquella figura por la cual el Estado cede por tiempo indeterminado y a título gratuito un inmueble de su propiedad a favor de una persona jurídica de Derecho Público o Privado, para que sea destinado a un fin que interese al Estado. La afectación de un bien al uso público consiste en su destinación al uso o de goce de la comunidad en forma directa o indirecta.

Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA Aprueban Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”

“Artículo 3

(...)

b) Título de Afectación en Uso.- aquel instrumento en virtud del cual se autoriza el uso de un predio”.

(...)

⁴ Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, aprueba el Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

“Artículo 24.- De la obligatoriedad de remitir información

Tratándose de organismos formalizadores de propiedad y que tengan a su cargo la aprobación de habilitaciones urbanas, deberán registrar en el SINABIP y/o remitir a la SBN, la información referida sólo a las áreas de equipamiento urbano, usos comunales y/o aportes reglamentarios, debiendo proporcionar en todos los casos los planos de Trazado y Lotización de las áreas antes señaladas, los títulos de afectación en uso y partidas registrales correspondientes”.

⁵ Decreto Supremo N.º 013-99-MTC, aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI

“Artículo 63.- De la administración, registro y control de los lotes afectados en uso y del cambio de titularidad en el registro

que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, modificado por el artículo 2 del Decreto Supremo N.º 005-2005-JUS, se desprende que COFOPRI debe remitir a la Superintendencia de Bienes Estatales (SBN) la documentación e información respecto de los títulos de afectación en uso inscritos en la SUNARP; por lo que, al no haberse inscrito el Título de Afectación en Uso de “el predio”, no procede remitir información alguna respecto de éste a la SBN; situación que ha sido corroborada con el Memorándum N.º 4408-2017-COFOPRI/DFIND-SCAL del 06 de octubre de 2017, emitido por la Subdirección de Calificación de la Dirección de Formalización Individual; en ese sentido, bajo ningún contexto dicha entidad se habría visto perjudicada;

Que, en consecuencia, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que en virtud de la causal prevista en el numeral 212.1.4 del artículo 212 del TUO de la Ley N.º 27444, el acto administrativo consistente en el Título de Afectación en Uso de “el predio”, deviene de un procedimiento administrativo efectuado sin considerar lo establecido en el ordenamiento jurídico, causando agravio a la situación jurídica del Ministerio de Salud; no obstante ello, dicho acto administrativo no lesiona derechos de terceros, ni afecta el interés público; por lo que, opina que procede revocar el Título de Afectación en Uso, emitido el 12 de diciembre de 2014 a favor del Ministerio de Salud;

Que, el numeral 6.2 del artículo 6 del TUO de la Ley N.º 27444, establece que el acto administrativo puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto;

Que, el último párrafo del numeral 212.1.4 del TUO de la Ley N.º 27444, señala que la revocación sólo puede ser declarada por la más alta autoridad de la entidad competente; por lo que corresponde al Director Ejecutivo declarar la misma;

Que, corresponde a la Secretaría Técnica, en el ejercicio de sus funciones evaluar el inicio del procedimiento administrativo disciplinario contra el personal que resulte responsable de la emisión del Título de Afectación en Uso de “el predio”, en aplicación a lo establecido en el último párrafo del artículo 92 y la Décima Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N.º 30057, Ley del Servicio Civil, y el artículo 91 del Reglamento General de la citada ley, aprobado por Decreto Supremo N.º 040-2014-PCM;

Que, al amparo de los dispositivos legales expuestos, resulta necesario revocar el Título de Afectación en Uso de “el predio”, emitido el 12 de diciembre de 2014, a favor del Ministerio de Salud;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N.º 025-2007-VIVIENDA, y con el visado de la Secretaría General y la Oficina de Asesoría Jurídica de COFOPRI;

Para el registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP, a cargo de la Superintendencia de Bienes Nacionales, se remitirá periódicamente copia del plano de trazado y lotización inscrito de la posesión informal. Los títulos de afectación en uso otorgados tendrán mérito suficiente para su registro en el SINABIP.

Al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio el registrador deberá extender el asiento de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales”.

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Revocar el Título de Afectación en Uso emitido el 12 de diciembre de 2014, a favor del Ministerio de Salud, en el procedimiento de formalización individual del Lote 2 de la Manzana 18 del Centro Poblado Trinidad, ubicado en el distrito de Cupisnique, provincia de Contumazá, departamento de Cajamarca, con Partida N.º P32024393 del Registro de Predios, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo Segundo.- Notificar la presente resolución a la Oficina Zonal de Cajamarca, a la Subdirección de Calificación de la Dirección de Formalización Individual, y a la Secretaría Técnica del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal Institucional.


JOSÉ LUIS QUILCATE TIRADO
Director Ejecutivo
Organismo de Formalización de la
Propiedad Informal - COFOPRI