



RESOLUCION DE ALCALDIA N° 387 -2019-MPCP

Pucallpa,

17 JUL. 2019

VISTO:

El expediente externo N° 26186-2016, la Resolución Gerencial N° 020-2018-MPCP-GAT, del 24 de enero de 2018; la Resolución Gerencial N° 052-2018-MPCP-GAT, del 16 de febrero de 2019; el Informe Legal N° 692-2019-MPCP-GM-GAJ, del 15 de julio de 2019, y demás recaudos y actuados que contiene, y;

CONSIDERANDO:

Antecedentes:

Que, con fecha 13 de junio de 2016, el ciudadano Gunter Ruiz Dávila, identificado con DNI N° 00034326, domiciliado en Jr. Guillermo Lumbreras Mz. A, Lt. 14, del distrito de Callería, solicitó con número de expediente 26186-2016, declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de forma individual, respecto del predio URBANO identificado como Mz. A, Lote 14 de la Habilitación Urbana Progresiva Santa Rosa, con un área de 437.50 m², cuya titularidad registral corría inscrita en la partida registral N° 11030180 a nombre de Connie Salazar Díaz (última titular antes de la declaratoria de prescripción), adjuntando para los efectos, los documentos que anexa en calidad de prueba documental, y que serán objeto de análisis de fondo, en su oportunidad dentro del presente procedimiento oficioso;

Que, con los antecedentes y actuados que obran en el expediente externo N° 26186-2016, y que se describen en la Resolución Gerencial N° 020-2018-MPCP-GAT, del 24 de enero de 2018, la Gerencia de Acondicionamiento Territorial de esta corporación edil, en su oportunidad y a través del acto administrativo en mención, resolvió (i) declarar FUNDADA la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de forma individual, presentada por el administrado **Gunter Ruiz Dávila**, identificado con documento nacional de identidad N° 00034326, de estado civil soltero, sobre el lote de terreno N° 14 de la Mz. A de la Habilitación Urbana Progresiva Santa Rosa, inscrito en la Partida Electrónica N° 11030180 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, por haber demostrado ejercer la posesión por más de diez (10) años en forma continua sin interrupciones, pacífica y pública como propietario sobre un área de 437.50 m², ubicado en el distrito de Callería, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali; (ii) DISPONER la inscripción de la presente Resolución que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de forma individual en vía administrativa a favor de Gunter Ruiz Dávila sobre el lote de terreno N° 14 de la Mz. A de la Habilitación Urbana Progresiva Santa Rosa, inscrito en la Partida Electrónica N° 11030180 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa; (iii) NOTIFICAR la presente resolución al administrado Gunter Ruiz Dávila en el domicilio fijado en el escrito de su solicitud en el lote 14 de la Mz. A de la Habilitación Urbana Progresiva Santa Rosa distrito de Callería, y a Connie Salazar Díaz en el domicilio real Jr. Los Cedros Mz.258 Lt.5 A.H. Los Cedros, distrito de Callería, conforme al artículo 20° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el decreto legislativo N° 1272, concordante con el artículo 89° numeral 89.2 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado por el artículo 4° del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA a la vez modificado por el artículo 1° del Decreto Supremo N° 020-2012; (...). La referida resolución gerencial fue notificada el 24 de enero de 2018 a don Gunter Ruiz Dávila, y el 25 de enero de 2018 a doña Connie Salazar Díaz. Con Resolución Gerencial N° 052-2018-MPCP-GAT, del 16 de febrero de 2018, la Gerencia de Acondicionamiento Territorial declaró FIRME el acto administrativo contenido en la Resolución Gerencial N° 020-2018-MPCP-GAT, al no haber sido objeto de impugnación alguna;

Que, con fecha 20 de febrero de 2018, doña Connie Salazar Díaz, interpuso recurso administrativo de apelación contra la Resolución Gerencial N° 020-2018-MPCP-GAT, del 24 de enero de 2018, recurso el cual mediante Resolución Gerencial N° 107-2018-MPCP-GAT, del 02 de abril de 2018, fue declarado IMPROCEDENTE por EXTEMPORÁNEO;

Que, mediante Resolución Gerencial N° 161-2018-MPCP-GAT, del 07 de mayo de 2018, la



Gerencia de Acondicionamiento Territorial, declaró FIRME la Resolución Gerencial N° 107-2018-MPCP-GAT, del 02 de abril de 2018;

Que, así el estado de las cosas, mediante Oficio N° 157-2018-MPCP-GAT, del 23 de febrero de 2018, la Gerencia de Acondicionamiento Territorial solicitó la inscripción registral de la Resolución Gerencial N° 020-2018-MPCP-GAT, del 24 de enero de 2018, y de su consentimiento, contenido en la Resolución Gerencial N° 052-2018-MPCP-GAT, del 16 de febrero de 2018. La titularidad de la propiedad por prescripción adquisitiva administrativa a favor de Gunter Ruiz Dávila, obra inscrita en el asiento C00004 de la partida N° 11030180 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral de Pucallpa;

Que, mediante escrito de fecha 08 de marzo de 2019, doña Connie Salazar Díaz, acude nuevamente a la instancia a efectos de solicitar se declare la nulidad de todo lo actuados en atención a los fundamentos que indica; pedido que reitera mediante escrito de fecha 26 de marzo de 2019, pidiendo compulso a su invocación.

Que, mediante Informe N° 0079-2019-MPCP-GAT-SGFP-AL, del 04 de abril de 2019, la Asesora Legal de la Sub Gerencia de Formalización de la Propiedad, luego de precisar lo que expone, sugiere se eleven los actuados a la superior instancia, a efectos que emita su pronunciamiento de Ley, debiendo tener en consideración que mediante Resolución de Alcaldía N° 950-2018-MPCP, del 31 de diciembre de 2018, se agotó la vía administrativa;

Que, por escrito de fecha 30 de mayo de 2019, doña Connie Salazar Díaz, solicita se dicta medida cautelar el forma de inscripción de inicio de procedimiento de nulidad de oficio de título administrativo, por los fundamentos que expone, sustentado su pedido en el hecho probable de que los beneficiarios de la titulación por prescripción adquisitiva de dominio en sede administrativa, puedan transferir el bien a favor de tercero evitando el efecto de la potencia nulidad del título que se determine, invocando con ello, la existencia de un peligro en la demora del desarrollo del procedimiento, invocación ésta última que es objeto de análisis y pronunciamiento por la presente, lo cual por su naturaleza, deviene de por sí en una acción oficiosa, a cargo de la administración edil;

Que, de otro lado, con fecha 12 de julio de 2019, don Gunter Ruiz Dávila, se apersona a la instancia indicando haber tomado conocimiento extraoficial respecto de un nuevo pedido de nulidad de oficio invocado por la señora Connie Salazar Díaz, solicitando al respecto se le notifique con los actuados correspondientes a su domicilio procesal a efectos de ejercer su derecho de defensa.

Análisis:

Que, el artículo 2° de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, declara de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda. Asimismo, compréndase dentro de los alcances del objeto de la Ley a los mercados públicos informales. (énfasis agregado);

Que, el artículo 3° numeral 3.1. de la acotada norma, comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2004. Comprende en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal, o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica que no estuviesen formalizados o estén en abandono;

Que, por su parte, el numeral 1) y 4) del artículo 5° de la referida ley define a las "posesiones informales" y al "poseedor", respectivamente, de la siguiente manera "a los efectos de lo dispuesto en la presente ley, entiéndase por: 1. POSESIONES INFORMALES: a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presente las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC. (...) 4. POSEEDOR: a aquella persona que posee un lote que forma parte de una posesión informal,

centro urbano informal o urbanización popular. Asimismo, el grupo de personas que ejerce de manera conjunta la posesión de un predio matriz ocupado por una posesión informal. (énfasis agregado);

Que, el artículo 10° de la aludida norma legal, dispone en su numeral 10.1 que durante las acciones de formalización de la propiedad informal, a que se refiere la presente ley, que se encuentren en terrenos de propiedad privada, las municipalidades provinciales solo podrán propiciar los procesos de conciliación entre titulares del derecho de propiedad y ocupantes, salvo los casos de regularización de tracto sucesivo o de prescripción adquisitiva de dominio que se inician administrativamente ante las municipalidades provinciales. (...);

Que, asimismo, el artículo 11° numerales 11.1, 11.2 y 11.3 del mismo cuerpo normativo, dispone que (i) los procedimientos administrativos de declaración de propiedad previstas en el primer y tercer párrafo del artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, Decreto Supremo N° 009-99-MTC, son los de regularización del tracto sucesivo y de prescripción adquisitiva de dominio, respectivamente. Ambos pueden seguirse ante las municipalidades provinciales en forma individual o colectivamente a través de sus respectivos representantes designados para ello. (ii) las resoluciones que emitan las municipalidades provinciales en ambos casos tienen mérito suficiente para el cierre y traslado de las partidas existentes sobre el predio en los registros públicos, así como para su cancelación e inscripción de la propiedad en el Registro de Predios de la SUNARP. (iii) el reglamento de la presente ley establecerá los procedimientos para solicitar la declaración de propiedad por regularización de tracto sucesivo y declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, exigiendo en este último caso, el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950° del Código Civil según corresponda, sin necesidad de la declaración judicial prevista en el artículo 952 del acotado cuerpo legal;

Que, ahora bien, el artículo 80 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, con sus modificatorias y normas complementarias, señala, respecto del ámbito de aplicación de dicho procedimiento, que: ***“se tramitarán en forma individual las solicitudes de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de lotes individuales integrantes de posesiones informales, centros urbanos informales o urbanizaciones populares que hayan concluido su etapa de formalización integral, debiendo estar el lote inscrito a favor de persona distinta a la entidad formalizadora. Adicionalmente, para el caso de lotes que formen parte de Urbanizaciones Populares, el trámite es procedente cuando la entidad formalizadora haya gestionado la inscripción de la habilitación urbana en el Registro de Predios. Mediante resolución se rechazarán de plano las solicitudes que no se adecúen a lo establecido en el párrafo anterior. Cuando el titular registral del lote continúe siendo la entidad formalizadora, se dejará a salvo el derecho del solicitante para volver a presentar su solicitud de declaración de propiedad una vez inscrita la titularidad del propietario al que se pretende prescribir, o para que haga valer su pretensión en la vía notarial o judicial, según corresponda.”***

Que, de la revisión del expediente objeto de reexamen, se advierte en cotejo con el marco legal abordado, las siguientes aparentes inconsistencias:

- i) De la lectura de la partida registral N° 11030180, se desprende que el lote de terreno objeto del trámite, pertenece a una Habilitación Urbana Progresiva de nombre Santa Rosa, de titularidad privada de doña Rosa Lili Bartra Ramírez (al momento de constituirse e inscribir la habilitación urbana), no identificándose en la solicitud, ni en la calificación, ni en la resolución gerencial admite el trámite, ni en la que acoge el fondo de la solicitud, el examen objetivo sobre el cumplimiento de todos los presupuestos de procedencia estipulados por el marco legal contenido en la Ley N° 28687 y el Reglamento de su Título I, es decir, no se aprecia (i) la pre existencia de una posesión informal (asentamiento humano u otra forma de posesión informal colectiva) que haya sido objeto de un procedimiento de formalización integral previo, bajo la normatividad de la formalización; (ii) que el solicitante de la prescripción tenga la calidad de poseedor-morador de asentamiento humano alguno que se haya constituido, en este caso, sobre la Habilitación Urbana Progresiva Santa Rosa y con anterioridad al 31 de diciembre de 2004 (como asentamiento humano), que le permita acceder al procedimiento de formalización individual regulado para las municipalidades provinciales.



ii) No se advierte en el decurso del procedimiento administrativo, sustento documental alguno, ni observación, ni subsanación alguna, que permita establecer alternativamente que, respecto del caso integral de la habilitación urbana en la que se ubica el lote objeto del trámite, se trata de, sino de una posesión informal, de un centro urbano informal¹ o de una urbanización popular².

iii) Del recuadro contenido en la conclusión del Informe N° 26-2017-MPCP-GAT-SGFP-AVM/AL (fojas 63), del 10 de enero de 2017, emitido por la entonces Asesora Legal de la Sub Gerencia de Formalización de la Propiedad, sobre "*Inscripción de Anotación Preventiva de la Solicitud de Declaración de Propiedad Adquisitiva de Dominio en forma individual de favor de Gunter Ruiz Dávila*" (Sic) **se aprecia que en el recuadro que debe consignarse el nombre del "asentamiento humano", se ha consignado "Habilitación Urbana Progresiva Santa Rosa"**, cuando conforme a lo normado por los numerales 3 y 4 del artículo 5° de la Ley N° 28687, **DICHA HABILITACIÓN URBANA NO CALIFICARÍA COMO POSESIÓN INFORMAL, NI CENTRO URBANO INFORMAL, NI URBANIZACIÓN POPULAR**. Dicha aparente anomalía se repite en el texto del Oficio N° 028-2017-MPCP-GAT, del 13 de enero de 2017, obrante a fojas 65, a través del cual se cursó a los registros públicos, el pedido de anotación preventiva de la solicitud de prescripción en la partida registral del predio.

Es decir, que tanto el área técnica como la legal de la Sub G, han tenido por cumplido el presupuesto de "posesión informal" en el caso que nos ocupa, cuando como es de verse se trataría de una Habilitación Urbana Progresiva de naturaleza e iniciativa privada, sin que preexista sobre ésta, una asentamiento humano, centro urbano informal o urbanización popular, previamente formalizado por la entidad Edil, razón por la cual, como lo indica el segundo párrafo del artículo 80° del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, la solicitud habría tenido que ser rechazada de plano, sin perjuicio de dejar habilitado el derecho del administrado, de recurrir a las instancias alternativas para los fines de su interés.

Que, el numeral 1.1., del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por el D.S. N° 004-2019-JUS, contempla el principio administrativo de legalidad, por el cual, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades de le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron atribuidas;

Que, de igual modo el numeral 1.2. del mismo inciso, artículo y TUO, contempla el principio administrativo de debido procedimiento, por el cual, los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y a impugnar las decisiones que los afecten (...);

Que, asimismo, el numeral 1.4. del mismo articulado y cuerpo legal, contempla el principio de razonabilidad, por el cual, las decisiones de la autoridad administrativa, cuando crean obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que responda a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido;

Que, de otro lado, el artículo 3° del TUO de la LPAG, precisa que son requisitos de validez del acto administrativo, los siguientes: (i) competencia; (ii) objeto o contenido; (iii) finalidad pública; (iv)

¹ El numeral 2) del artículo 5° de la Ley N° 28687, define a los "centros urbanos informales" como: "*al conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, que no constituyen una habilitación urbana, que cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por casa uno de los integrantes del centro urbano informal.*"

² El numeral 3) del artículo 5° de la Ley N° 28687, define a las "urbanizaciones informales" como: "*a aquellas de las que son titulares las cooperativas de vivienda, asociaciones pro-vivienda, asociaciones de vivienda, junta de propietarios, junta de compradores y cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana.*"

motivación; (v) procedimiento regular. Bajo dichas condiciones, el artículo 8° de la acotada norma legal estatuye que es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico, indicando el artículo 9° subsiguiente que todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

Que, el artículo 10° del aludido plexo normativo, precisa que son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, entre otros: (i) la contravención a la Constitución, a las leyes o las normas reglamentarias; (ii) el defecto o la omisión de alguno de los requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14;

Que, por su parte, el artículo 11°, numeral 11.2 del TUO de la LPAG, refiere que la nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto. Si se tratara de un acto dictado por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declarará por resolución de la misma autoridad;

Que, de otro lado, los numerales 213.1, 213.2 y 213.3 del artículo 213° del marco legal en alusión, señalan que en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, **siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales**. Precisa la norma que la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquicamente superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario. Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo solo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo. En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo, la autoridad previamente al pronunciamiento, le corre traslado otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (02) años, contando a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contando a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10;

Que sin embargo, previo a evaluarse de fondo la determinación de una nulidad oficiosa y de desplegarse el procedimiento que la ley dispone en observancia del derecho de defensa del potencial afectado con la declaratoria de nulidad, la entidad, de forma previsoramente y con el objeto de garantizar el cumplimiento de su decisión (en caso de determinar la nulidad del título de propiedad) aún por emitirse respecto del fondo, debe tener en cuenta lo establecido por el artículo 157° del TUO invocado, que regula lo referente a las Medidas Cautelares dentro del procedimiento administrativo, el cual precisa lo siguiente: (i) **iniciado el procedimiento, la autoridad administrativa competente mediante decisión motivada y con elementos de juicio suficientes puede adoptar, provisionalmente bajo su responsabilidad, las medidas cautelares establecidas en esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables, mediante decisión fundamentada, si hubiera posibilidad de que sin su adopción se arriesga la eficacia de la resolución a emitir.** (ii) Las medidas cautelares podrán ser modificadas o levantadas durante el curso del procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser consideradas en el momento de su adopción; (iii) las medidas cautelares caducan de pleno derecho cuando se emite la resolución que pone fin al procedimiento, cuando haya transcurrido el plazo fijado para su ejecución, o para la emisión de la resolución que pone fin al procedimiento; (iv) **no se podrán dictar medidas que puedan causar perjuicio de imposible reparación a los administrados;**

Que, en ese sentido, cautelando el debido procedimiento, el derecho y correcto proceder de las partes, así como evitando incurrir en responsabilidades futuras en los actuales operadores administrativos de la entidad, responsables del correcto resolver y desarrollo de los procedimientos administrativos y de la aplicación de la normativa, este Despacho Legal considera que ante los potenciales vicios causales de nulidad de la resolución que declara fundada la prescripción adquisitiva de dominio y demás actos subsecuentes como el Título de Propiedad de naturaleza administrativa per se, y ante la latente posibilidad de que el actual titular registral del bien inmueble disponga de éste a efectos de evadir las consecuencias del acto administrativo a emitirse, lo que representaría un daño irreparable para la aparente parte afectada con la titulación desplegada, es de estimarse se dicte medida cautelar de



anotación de inicio de procedimiento de nulidad de oficio de acto administrativo y de cancelación de título de propiedad de naturaleza administrativa, conforme lo permite el marco legal vigente, así como los precedentes administrativos y registrales que se consignan en el presente informe legal.

Que, a modo de precedente administrativo útil e ilustrativo para el tratamiento del caso que nos ocupa, conviene invocar lo dispuesto mediante Resolución Directoral Regional N° 035-2017-GRU-DRA, del 25 de enero de 2017, a través de la cual, la Dirección Regional de Agricultura de Ucayali, resolvió (i) DÍCTESE medida cautelar administrativa de anotación de inicio de procedimiento administrativo de nulidad de oficio de la Resolución Directoral Regional N 295-2016-GRU-DRA, del 13 de mayo de 2016, y de nulidad de 128 títulos de propiedad del sector Cocha Anía, CPM Esperanza, del distrito de Nueva Requena, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, la cual deberá anotarse en cada una de las 128 partidas independizadas y adjudicadas a favor de un número igual de beneficiarios, de quienes se ha comprobado, no habrían cumplido con los requisitos de Ley para acceder a dicho título; (ii) OFÍCIESE a la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, a efectos que proceda con la inscripción de la presente Medida Cautelar Administrativa en los 128 títulos de propiedad detallados en el anexo integrante de la presente resolución, y que son objeto del procedimiento de Nulidad de Oficio solicitado al Gobierno Regional de Ucayali, mediante Oficio N° 1891-2016-GRU-DRA, del 30 de diciembre de 2016, cuya copia autenticada se adjunta a la presente, formando parte integrante de la misma. (...).

Que, asimismo, constituye precedente registral en lo que a medidas cautelares administrativas de nulidad oficiosa refiere, lo analizado y resuelto por el Tribunal Registral, a través de la Resolución N° 1441-2017-SUNARP-TR-L, del 04 de julio de 2017, en cuyo punto 5° (primer y último párrafos), 6° (último párrafo) y 7°, exponen el razonamiento siguiente:

“(…)

5. Si entonces la resolución administrativa firme es título suficiente para extender el asiento cancelatorio respectivo cuando la inscripción se realizó también en mérito de una resolución administrativa; es posible que en el marco del procedimiento administrativo de declaración de nulidad seguido por la misma entidad o el administrado, la entidad la realización de actos que aseguren la eficacia de su futuro pronunciamiento.

(…)

Como se aprecia, la medida cautelar tiene como finalidad evitar un perjuicio de imposible reparación a los administrados, de allí que incluso en el trámite del procedimiento pueda ser variada a efectos de resguardar los intereses que pudieren verse afectados; siendo por tanto que su concesión al administrado o decisión en un procedimiento de oficio obedece a la discrecionalidad de la autoridad administrativa, esto es al fondo de su motivación.

6. (...)

Como se aprecia, la misma Dirección Regional de Agricultura que expidió la Resolución Directoral N° 295-2016-GRU-DRA del 13/5/2016 que diera mérito a la inmatriculación de los diferentes predios; ahora en mérito a los informes expedidos por las diferentes áreas técnicas de esa misma institución y a fin de evitar perjuicios irreparables al Estado, es que solicita se anote como medida cautelar el inicio del procedimiento administrativo de nulidad de oficio de la Resolución Administrativa y Adjudicación emitida por dicha entidad, con la finalidad de evitar la disposiciones de dichos predios por parte de quienes fueron sus beneficiarios.

7. Consecuentemente, es procedente que la entidad administrativa, pueda como es en este caso, dictar la medida cautelar que considere más adecuada al trámite de nulidad de la Resolución 295-2016-GRU-DRA que sigue de oficio, como es la publicidad del inicio del procedimiento de nulidad de oficio, y que disponga su anotación en las partidas registrales de los predios involucrados con la finalidad que dichos predios no puedan ser materia de disposición por parte de los “falsos propietarios beneficiarios” de dicho procedimiento, como expresamente ha señalado en su considerandos; **no pudiendo las instancias registrales cuestionar el citado pronunciamiento, ya que dichas decisiones además corresponden a las motivaciones y decisiones de la autoridad administrativa en el marco de sus funciones.**

En ese sentido, se ha aprobado el Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno:

“CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

En la calificación de actos administrativos, el Registrados verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Conforme a lo expuesto, no podría la Registradora cuestionar la procedencia de la medida cautelar como lo hace en el segundo extremo de la denegatoria de inscripción, debiendo así ser revocada.

Y siendo además que conforme lo establece el artículo 65° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, son susceptibles de anotación preventiva, entre otros, las medidas cautelares, el procedente el acceso al presente título al Registro.”

Que, mediante Informe Legal N° 692-2019-MPCP-GM-GAJ, del 15 de julio de 2019, la Gerencia de Asesoría Jurídica de esta corporación edil, OPINÓ a favor de que se dicte medida cautelar administrativa de anotación preventiva de inicio de procedimiento de nulidad de oficio de actos administrativos y de título de propiedad administrativo, con lo demás que indica, conforme a los precedentes administrativos y registrales precitados;

Que, estando a las facultades conferidas en virtud a lo dispuesto en el Artículo 20° Inc. 6) y 20) de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, y conforme lo habilita el artículo 157° del TUO de la Ley N° 27444, Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General:

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DICTAR MEDIDA CAUTELAR ADMINISTRATIVA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO de la **Resolución Gerencial N° 020-2018-MPCP-GAT** del 24 de enero de 2018 y su consentida **Resolución Gerencial N° 052-2018-MPCP-GAT del 16 de febrero de 2018**, así como de **la nulidad de oficio y subsecuente cancelación del Título de Propiedad administrativo** expedido en su oportunidad a favor de don Gunter Ruíz Díaz, identificado con DNI N° 00034326, respecto del inmueble ubicado en Jr. Guillermo Lumbreras Mz. A, Lote 14 Habilitación Urbana Progresiva Santa Rosa Callería; titularidad que corre inscrita en la partida registral N° 11030180 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa;

ARTÍCULO SEGUNDO.- OFICIAR a la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, a efectos que proceda con la inscripción de la presente medida cautelar administrativa en la partida registral N° 11030180 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa;

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para que en coordinación con la Gerencia de Secretaría General y Gerencia de Administración y Finanzas, proceda con el diligenciamiento y cumplimiento de lo dispuesto en la presente resolución, bajo responsabilidad de la primera de las gerencias mencionadas;

ARTÍCULO CUARTO.- RESERVAR el acto de publicación en la página Web de la entidad y de notificación de la presente resolución a las partes interesadas, al momento posterior de su inscripción en la partida registral materia de la presente medida, **encargándose el cumplimiento de este extremo resolutivo a la Gerencia de Secretaría General**, conforme sus competencias;

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que, notificada y distribuida que fuera la presente resolución, la Gerencia de Asesoría Jurídica de esta corporación edil deberá proceder con compulsar la notificación de la solicitud de nulidad de todo lo actuado, al administrado **Gunter Ruíz Dávila en su domicilio procesal cito en Jr. Progreso N° 663 - Callería**, a efectos que, conforme lo dispuesto en el último párrafo del numeral 213.2, del artículo 213° del TUO de la Ley N° 27444, Texto Único del Procedimiento Administrativo General; el referido administrado ejerza su derecho de defensa dentro del término de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
Segundo Leonidas Pérez Collazos
ALCALDE PROVINCIAL

84. *Complex*



18 JUL. 2019



Que, mediante Informe Legal N° 882-2018-MI-CR-GM-GAL, del 15 de julio de 2018, la Gerencia de Asesoría Jurídica de esta corporación edil OPINO a favor de que se dicte medida administrativa de anotación preventiva de inicio de procedimiento de nulidad de oficio de actos administrativos y de título de propiedad administrativa, con lo demás que indica, conforme a los precedentes administrativos y registrales respectivos.

Que, estando a las facultades conferidas en virtud de lo dispuesto en el Artículo 27, Inc. 1 y 20) de la Ley N° 27812 - Ley Orgánica de Municipalidades, y conforme lo establece el artículo 27 del TUO de la Ley N° 27444, Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DICTAR MEDIDA CAUTELAR ADMINISTRATIVA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DE OFICIO DE LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 020-2018-MI-CR-GAL del 21 de enero de 2018 y su conexas Resolución General N° 882-2018-MI-CR-GAL del 18 de febrero de 2018, así como de la nulidad de oficio y subsiguiente cancelación del Título de Propiedad Administrativa expedido en su oportunidad a favor de don Guisela Ruiz Galar, identificado con DNI N° 8692332, respecto del inmueble ubicado en la Urbanización Lumbreras M.E. A. Lote 14 Habitación Urbana, Progresiva Santa Rosa Celis, loteado que consta inscrito en la partida registral N° 11030180 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral VI - Sede Pucallpa.

ARTICULO SEGUNDO.- OFICIAR a la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa a efectos que proceda con la inscripción de la presente medida cautelar administrativa en la partida registral N° 11030180 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral VI - Sede Pucallpa.

ARTICULO TERCERO.- ENCARGAR a la Gerencia de Asesoría Jurídica para que en coordinación con la Gerencia de Gestión General y Gerencia de Administración y Finanzas, proceda con el diligenciamiento y cumplimiento de lo dispuesto en la presente resolución, bajo responsabilidad de la primera de las gerencias mencionadas.

ARTICULO CUARTO.- RESERVAR el acto de publicación en la página Web de la entidad y de notificación de la presente resolución a las partes interesadas, al momento posterior de su inscripción en la partida registral, de la presente medida, encargándose el cumplimiento de este extremo resolutorio a la Gerencia de Gestión General, conforme sus competencias.

ARTICULO QUINTO.- DISPONER que, verificada y distribuida que fuera la presente resolución, la Gerencia de Asesoría Jurídica de esta corporación edil deberá proceder con comunicar la notificación de la solicitud de nulidad de oficio de actos, al administrado Guisela Ruiz Galar en el domicilio procesal sito en Av. Progreso N° 602 - Celis, conforme lo dispuesto en el último párrafo del numeral 23.2, del artículo 213, del TUO de la Ley N° 27444, Texto Único del Procedimiento Administrativo General, el cual se atribuyó el derecho de defensa tanto del término de Ley



REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CANCELASE.
[Signature]
Gerente Jurídico
Municipalidad Provincial de Coronel Portillo