



# RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 812-2018-MPCP

Pucallpa,

08 NOV. 2018

## VISTOS:

Expedientes Externos N° 19294-2018 y 43778-2018, y demás recaudos que acompañan, y;

## CONSIDERADO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades se establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Los asuntos de carácter administrativo se resuelven mediante Resolución de Alcaldía de acuerdo a lo estipulado en el artículo 39° y 43° de la acotada Ley N° 27972;

Que, con fecha 26 de Julio del 2013, los representantes de la Comisión Negociadora de la posesión informal del "Asentamiento Humano Jorge Velásquez Portocarrero" (ahora denominado "Asentamiento Humano Proyecto Integral Antonio Marino Panduro) y la empresa Aserradero Agroforestal Nueva Esperanza S.A., debidamente representado por la señora Delia Sara Magdalena Revoredo Sedero y el señor Federico Yoffre Depaz Mejía, suscribieron un Acta de Acuerdos Definitivos (Acta de Conciliación) en el marco del Procedimiento de Formalización previsto en la Ley 28687 y su reglamento, aprobado mediante D.S. N° 013-99-MTC.

Que, como parte de los acuerdos plasmados en dicha Acta, se acordó que el precio por cada lote de terreno se determinaría a razón de S/ 9.00 (Nueve y 00/100 Nuevos Soles) por metro cuadrado (m²). Y que, una vez realizado por parte de la MPCP el empadronamiento y calificación de los moradores de la posesión informal del "Asentamiento Humano Jorge Velásquez Portocarrero", y canceladas que sean los montos respectivos por cada lote, según el precio pactado, el titular registral se obligaba a transferir los lotes a tofos los poseionarios calificados como aptos por la MPCP de acuerdo al procedimiento establecido en el D.S. N° 013-99-MTC.

Que, Iniciado el procedimiento, la Gerencia de Formalización de la propiedad procedió revisar la cancelación de los lotes, para posteriormente efectuar los empadronamientos y calificación de los moradores. Culminado ello, realizó las gestiones para la titulación, procediéndose en unos casos a la entrega de los Títulos de Propiedad y en otros, se realizó la reversión conforme lo previsto en el numeral 6. De los Acuerdos Conciliatorios Total, del Acta de Acuerdos Definitivos de fecha 26 de Julio del 2013, conforme puede observarse a continuación:

*"Las partes acuerdan una vez culminado el plazo para la cancelación de los lotes por parte de los poseionarios, conforme a lo indicado en el Acuerdo 3. De la presente Acta de Conciliación, los poseionarios que no hayan cumplido con cancelar el monto total de la compra venta no podrán ser empadronados, lo que conllevaría a que no sean beneficiarios de la titulación, generando que el respectivo título de propiedad individual sea expedido a favor de la propietario original Aserradero Agroforestal Nueva Esperanza S.A."*

Que, en el desarrollo de esto, se procedió a emitir un título de propiedad del predio ubicado en el Lote 6 de la Mz. 16 del A.H. Proyecto Integral Antonio Marino Panduro, a favor del propietario original ASERRADERO AGROFORESTAL NUEVA ESPERANZA S.A., (Título de Propiedad N°005725 de fecha 21 de setiembre del 2017), inscrito en la Partida N° 11124543, del registro de Predios de la Oficina Registral Pucallpa - Zona Registral N° VI, vale decir, se procedió a realizar la reversión de dicho lote al propietario originario.

Que, Realizado esto, con fecha 20 de abril del 2018, los señores FREDY RUIZ RIVERA y BERITA RICOPA MURAYARI interpusieron RECURSO DE APELACIÓN contra el Título de Propiedad N° 005725 emitido por el despacho de Alcaldía a favor del ASERRADERO AGROFORESTAL NUEVA ESPERANZA S.A. sobre el predio ubicado en el Jr. Los Cedros Mz. 19, Lt. 6 del AA.HH. Proyecto Integral Antonio Marino Panduro. No obstante, a través de un escrito posterior, presentado con exactitud el 15 de mayo del 2018, los citados administrados aclararon la calificación de su recurso, precisando que no es un recurso de apelación, sino de reconsideración, esto, amparado en el artículo 221° del TUO de la Ley 27444.



## ANÁLISIS:

### Sobre la procedencia:

Que, iniciando la evaluación del recurso impugnativo de reconsideración interpuesto por los señores FREDY RUIZ RIVERA y BERITA RICOPA MURAYARI, debe advertirse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 112°, 215° y 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, que el mismo ha sido interpuesto **dentro del plazo legal**, y que **cumple con los requisitos exigidos para tal efecto**. Asimismo, debe establecerse que contiene claramente expresado su petitorio (**NULIDAD**), por lo que, es bajo ese sentido, que debe realizarse el análisis de los fundamentos allí esgrimidos.

### Sobre los fundamentos expuestos:

Que, a través del Recurso interpuesto, en adelante “el Recurso de Reconsideración” (dado su aclaración), los administrados FREDY RUIZ RIVERA y BERITA RICOPA MURAYARI pretenden cuestionar el Título de Propiedad N° 005725 emitido a favor de la empresa ASERRADERO AGROFORESTAL NUEVA ESPERANZA S.A. respecto al predio ubicado en el Jr. Los Cedros Mz. 19, Lt. 6 del AA.HH. Proyecto Integral Antonio Marino Panduro, acto que se encuentra inscrito en la Partida N° 11124543, del registro de Predios de la Oficina Registral Pucallpa – Zona Registral N° VI.

Que, conforme precisan los recurrentes, el lote de terreno ubicado en el Jr. Los Cedros Mz. 19, Lt. 6 del AA.HH. Proyecto Integral Antonio Marino Panduro (anteriormente denominado Lt. 6 Mz. 20 de la Asociación Ciudad de Dios del Asentamiento Humano “Jorge Velásquez Portocarrero), viene siendo posesionado por ellos desde hace 10 años y 04 meses aproximadamente, tal como lo prueban con el Certificado de Posesión N° 357-2010 emitido por el ex Alcalde de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo CELSO UBALDO JULCA OYARZABAL para iniciar el proceso de saneamiento físico legal, así como con otras documentales que adjuntan. Y que a pesar de que, fueron partícipes del inicio del procedimiento, incluido el acto de Conciliación, cumplieron con el pago pactado, la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo no les ha titulado, por el contrario, inexplicablemente revertieron el lote de terreno al propietario originario ASERRADERO AGROFORESTAL NUEVA ESPERANZA S.A.

Que, frente a lo señalado, éste despacho ha procedido a revisar todo lo actuado, y efectivamente ha constatado de las documentales que adjuntaron los administrados (*Certificado de Posesión N° 357-2010 emitido el 17 de noviembre del 2010, por el ex Alcalde de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo CELSO UBALDO JULCA OYARZABAL; Constancia de Morador expedido por el Presidente del Concejo Directivo del AA.HH. Proyecto Integral Antonio Marino Panduro de fecha 28 de Octubre del 2015; Copia de la Declaración Jurada de Autovalúo (HR y PU) correspondiente al año 2017; Constancia Domiciliario emitida por el Juez de Paz del AA.HH, PROYECTO INTEGRAL ANTONIO MARINO PANDURO el 31 de Octubre del 2017; Credencial del Registro Único de Organizaciones Sociales emitido por la Gerencia de Desarrollo Social y Económico de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo; El Acta de Acuerdos Definitivos celebrado el 26 de julio del 2013, en la Audiencia de Conciliación dado en el marco de la Ley 28687; Ficha de empadronamiento y Verificación N° 000756, entregado por la Subgerencia de Formalización de la Propiedad; Copia de los bouchers de depósito a la cuenta de la titular y representante de la empresa ASERRADERO AGROFORESTAL NUEVA ESPERANZA S.A.) que los señores FREDY RUIZ RIVERA y BERITA RICOPA MURAYARI son poseesionarios del Lote de Terreno ubicado en el Jr. Los Cedros Mz. 19, Lt. 6 del AA.HH. Proyecto Integral Antonio Marino Panduro.*

Que, es innegable desconocer la posesión de estos señores, porque, existe documental suficiente para demostrar que realmente son los poseesionarios de dicho lote, pues, uno de ellos y que sin duda lo demuestra es el Acta de Conciliación, pues, éste documento prueba, muy aparte de que los señores FREDY RUIZ RIVERA y BERITA RICOPA MURAYARI son poseesionarios del Lote, que el señor FREDY RUIZ RIVERA fue partícipe de la Conciliación, y quien como Dirigente del Asentamiento Humano, quien incentivó este proceso de formalización.

Que, en realidad, está probado que existió y existe posesión de estos señores, pero el detalle está en verificar si, la reversión que hizo la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo fue legal o no. Ya que, según los recurrentes, ellos habrían pagado el valor del terreno y que a pesar de ello, la Municipalidad realizó la reversión.

Que, revisado estos extremos, se tiene a la vista dos (02) Boucher de depósito a la cuenta de la titular de la empresa ASERRADERO AGROFORESTAL NUEVA ESPERANZA S.A. (DELIA SARA MAGDALENA REVOREDO), con esto, se tendría elemento que probaría que los recurrentes habrían pagado la suma de S/ 2, 600.00 (Dos Mil con 00/100 Soles) por el valor del terreno, aunado a ello, verificamos que obra una Ficha de Empadronamiento o Verificación a nombre del señor FREDY RUIZ RIVERA sobre el Lote del Terreno ubicado en el Jr. Los Cedros Mz. 19, Lt. 06, documento que, de acuerdo a lo pactado en el numeral 6. de los Acuerdos Conciliatorios Total, del Acta de Acuerdos Definitivos de fecha 26 de Julio del 2013, demostraría que, la Sub Gerencia de Formalización de la Propiedad constató el cumplimiento de pago por parte de los administrados, pues, caso contrario, no hubiese existido empadronamiento, ya que, el numeral invocado del Acta de Acuerdos señala claramente, que, los poseionarios que no hayan cumplido con cancelar el monto total de la compra venta no podrán ser empadronados; véase a continuación.

*"6. Las partes acuerdan una vez culminado el plazo para la cancelación de los lotes por parte de los poseionarios, conforme a lo indicado en el Acuerdo 3. De la presente Acta de Conciliación, los poseionarios que no hayan cumplido con cancelar el monto total de la compra venta no podrán ser empadronados, lo que conllevaría a que no sean beneficiarios de la titulación, generando que el respectivo título de propiedad individual sea expedido a favor de la propietario original Aserradero Agroforestal Nueva Esperanza S.A."*

Que, en ese sentido, éste despacho verifica que los señores FREDY RUIZ RIVERA y BERITA RICOPA MURAYARI cumplieron con el pago pactado y el empadronamiento, por tanto, no se explica, como no procedieron a su titulación, más aún, como procedieron a la reversión del lote de terreno, pues, es sorprendente observar en la Partida Registral 11124543, que se haya inscrito el Título de Propiedad N° 005725 de fecha 21 de Setiembre del 2017 a favor del ASERRADERO AGROFORESTAL NUEVA ESPERANZA S.A, si existió pago de su parte.

Que, claramente, aquí se verifica que el Título de Propiedad N° 005725, ha sido emitido sin cumplir con el procedimiento para su generación, pues, para emitir un título de propiedad a favor del propietario originario, se requería verificar el incumplimiento de pago de los poseionarios, lo cual no ha ocurrido, pues, de los documentos que obran en el expediente, se verifica que existió pago, y que esto fue corroborado, al haberse empadronado, ya que, esto era un acto posterior a la verificación del pago pactado.

Que, en ese sentido, se tiene que, el Título en mención, ha sido emitido careciendo de un requisito de validez, específicamente, el contemplado en el artículo 3° numeral 5. Del TUO de la Ley 27444, en consecuencia, al amparo de lo dispuesto en el numeral 2, del artículo 10° del mismo cuerpo normativo, que establece: "Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes: (...) 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez (...)". Dicho acto administrativo deviene en nulo, existiendo la necesidad de declararlo como tal, amparando el recurso planteado<sup>1</sup>.

Que, conforme se ha señalado, existe mérito para declarar la nulidad, más aún porque al tratarse de un Título de Propiedad, éste es considerado un Acto administrativo y debe respetar los requisitos de validez que establece la Ley del Procedimiento Administrativo General. Así, es oportuno traer a colación la Sentencia de Casación N° 2891-2012-HUANCAVELICA, que nos ilustra lo siguiente: "Según se desprende del texto de la sentencia de vista objeto del recurso, la decisión de la Sala de mérito de desestimar la demanda ha obedecido esencialmente al hecho de considerar que, al tratarse de un acto administrativo, la pretensión de nulidad de título de propiedad entregado por COFOPRI a los emplazados debió encaminarse a través de las causales de nulidad, previstas en el artículo 10 de la Ley N° 27444, y no en las normadas por el artículo 219° del Código Civil, como erradamente lo han hecho los demandantes, incurriendo en un petitorio imposible (...)"; Siguiendo ésta corriente, cabe invocar también, lo dispuesto por el Tribunal Registral de SUNARP, mediante Resolución N° 1441-2017-SUNARP-TR-L, que refiere: "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 realización de actos que aseguren la eficacia de su futuro pronunciamiento".

<sup>1</sup> Artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Instancia competente para declarar la nulidad

11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

Que, bajo el contexto jurisprudencial expuesto, tenemos que tanto la Corte Suprema de Justicia de la República y el Tribunal Registral de SUNARP, coinciden en establecer que los títulos de propiedad otorgados y/o inscritos en virtud de un acto administrativo, pueden ser anulados por la propia entidad que los otorgó, vía resolución administrativa de nulidad (nulidad de oficio o a través de cualquiera del amparo de los recursos impugnativos previstos en la Ley 27444). En ese sentido, **ES POSIBLE Y REALIZABLE JURÍDICAMENTE disponer la nulidad del Título de Propiedad N° 005725, así como, efectuar la cancelación de la Partida Registral.**

Que, estando a lo expuesto precedentemente y de conformidad con los **Artículos 20° inciso 6) y 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972.**

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO** el recurso de Reconsideración de fecha 20 de Abril del 2018, interpuesto por los señores **FREDY RUIZ RIVERA** y **BERITA RICOPA MURAYARI** contra el Título de Propiedad N° 005725 de fecha 21 de Setiembre del 2017.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR la NULIDAD** del Título de Propiedad N° 005725 de fecha 21 de Setiembre del 2017, en consecuencia, corresponde disponer que dicho acto se queda sin validez, y sin eficacia legal.

**ARTÍCULO TERCERO.- OFICIAR** al Registro de Predios de la Zona Registral N° VI Sede - Pucallpa, solicitando se inscriba la decisión que se tome, y se solicite a su vez, que se deje sin efecto o se cancele el Asiento N° C00002 de la Partida Registral N° 11124543.

**ARTÍCULO CUARTO.- DEVUÉLVASE** los actuados a este Despacho, para continuar con el procedimiento.

**ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR** a la Oficina de Tecnología de Información, la publicación de la presente resolución en el portal institucional de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, [www.municportillo.gob.pe](http://www.municportillo.gob.pe);

**ARTÍCULO SEXTO.- ENCARGAR** a la Gerencia de Secretaría General la notificación y distribución (mediante correo electrónico institucional) de la presente resolución, al (los) interesado(s);

**REGÍSTRESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO

**Antonio Marino Panduro**  
ALCALDE