



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2310 -2022-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de junio de 2022.

APELANTE : **MARIO GALINDO ZEVALLOS**
TÍTULO : **N° 485939 DEL 17.02.2022.**
RECURSO : **N° 000163 DEL 15.03.2022.**
REGISTRO : **PREDIOS – SELVA CENTRAL**
ACTO : **TRASLADO DE DOMINIO**

COMPETENCIAS DE LAS ENTIDADES FORMALIZADORAS DURANTE LA VIGENCIA DEL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS

“COFOPRI, de acuerdo a sus procedimientos internos, identifica los ámbitos donde haya programado su intervención en el periodo fiscal y los ámbitos sobre los cuales viene ejecutando las acciones de formalización, los cuales no son objeto de entrega a la municipalidad, para asegurar la continuidad de las acciones de formalización.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del traslado de dominio por toma de competencia del predio inscrito en la partida N° P43003032 del Registro de Predios de la Oficina de la Selva Central.

A dicho efecto se presentan los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria de inscripción.
- b) Resolución gerencial N° 066-2022/GDUR/MPCH del 10.02.2022 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- c) Copia certificada del acuerdo de concejo N° 109-2021-MPCH del 30.11.2021, expedido por el Secretario General de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- d) Copia certificada del decreto de alcaldía N° 002-2021-A/MPCH del 19.05.2021, expedido por el Secretario General de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- e) Recurso de apelación.

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la esquila de tachá sustantiva formulada por el Registrador Público Carlos Enrique García Olivares, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)

De conformidad al ítem 37.2 del Art. 37 del Decreto Supremo N° 002-2021-Vivienda que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056, establece literalmente: “La Municipalidad Provincial ejecuta las acciones de formalización, en todo o parte de su jurisdicción, sobre las áreas no intervenidas por COFOPRI, de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA...”

En tal sentido, de conformidad con el literal a) del Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a la tachá sustantiva del presente título, por cuanto revisado los antecedentes de la partida N° P43003032 del Registro de Predios, se advierte que se encuentra inscrito como titular (con fines operativos) el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Es decir, COFOPRI como ente formalizador ya asumió competencia sobre el predio con código N° P43003032, que corresponde al Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Hermanas Paucar, distrito Perene, provincia Chanchamayo y región Junín.

“(…)”

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- La Municipalidad Provincial de Chanchamayo, dentro de su ámbito de su jurisdicción ha asumido de manera exclusiva su competencia, la cual ha sido notificado a Cofopri mediante acuerdo de Concejo 109-2021-A-MPCH, en la cual se informa a COFOPRI que asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico-legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial, dicha acción se hace efectiva desde el 1 de enero del año siguiente a la comunicación del citado acuerdo.
- La municipalidad provincial puede, mediante acuerdo de concejo, informar a COFOPRI que asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico-legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial.
- Si bien actualmente ha asumido la responsabilidad exclusiva en la planificación, dirección, ejecución y culminación de los procesos de formalización a su cargo que comprenden la emisión e inscripción de los instrumentos de formalización, no es menos cierto que las

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

municipalidades provinciales tuvieron y mantienen atribuciones importantes en estos procedimientos de saneamiento. Es así, por ejemplo, que la Primera Disposición Complementaria y Final de Reglamento de la Ley N° 28923 señala que las acciones de formalización que vienen siendo ejecutadas directamente por las Municipalidades Provinciales continuarán su trámite hasta que COFOPRI asuma las acciones. Esto significa que las Municipalidades Provinciales pueden otorgar directamente títulos de propiedad en aquellos casos en que habían iniciado acciones de saneamiento antes de la dación de la Ley N° 28923. En estos casos, como en cualquier otro en el que el ente edil emita títulos de propiedad, la responsabilidad recae exclusivamente en el funcionario que suscribe el instrumento, pues, formalmente, la Municipalidad goza de la competencia general para emitir títulos de propiedad.

- El dominio que asumió COFOPRI sobre los terrenos era eminentemente formal para hacer operativo el procedimiento de titulación. Es por este motivo que cuando se restituyeron las atribuciones de formalización a las Municipalidades mediante Ley N° 28687, el segundo párrafo del artículo 4 del Reglamento del Título I de la acotada Ley aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA señaló que las municipalidades provinciales, en su condición de representantes del Estado, se encuentran legitimadas para emitir y otorgar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización y para solicitar su inscripción en el Registro de Predios, entendiéndose cumplido con la intervención de las municipalidades provinciales el requisito de tracto sucesivo exigido por el artículo 2015 del Código Civil y el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Cuando exista convenio al que alude el artículo 2.211 de este reglamento, Cofopri estará igualmente legitimado en los términos previstos en este párrafo.
- Habiéndose determinado que la Municipalidad provincial de Chanchamayo inició el procedimiento de formalización en virtud de las facultades otorgadas por la Ley Orgánica de Municipalidades, resulta procedente la toma de competencia, a través del traslado de dominio con fines de adjudicación en mérito a la resolución gerencial N° 066-2022-GDUR-MPCH. Más aún si conforme hemos señalado que COFOPRI asumió la competencia para dichos efectos, es solo aparente, y no constituye un obstáculo para su inscripción registral, ello conforme a los alcances del artículo 4 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

RESOLUCIÓN Nº 2310- 2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida Nº **P43003032** del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Selva Central se encuentra inscrito el lote 12 de la manzana S del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Hermanas Paucar, distrito de Perene, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, siendo su titular registral El Estado – representado por COFOPRI.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a dilucidar es la siguiente:

- Si la competencia de Cofopri establecida en la Ley 28923 y sus modificatorias excluye la competencia de las municipalidades provinciales en materia de saneamiento físico legal de posesiones informales.

VI. ANÁLISIS

1. El ejercicio de la potestad administrativa se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como lo dispone el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley Nº 27444, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. Para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de la administración deben ser legítimos y justificados, y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que regulan las materias sometidas a su conocimiento.

Cabe señalar que este respeto efectivo y riguroso de la Constitución y de la ley no siempre se produce en la realidad, pues ello puede generar desconfianza y resistencia de los administrados a acatar los actos administrativos. Para evitar esta situación, el Estado ha establecido una presunción de validez de los actos administrativos recogida por el artículo 9 del T.U.O. de la Ley Nº 27444. En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma administración o por el Poder Judicial.

En ese sentido, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

que el procedimiento del cual deriva éste ha sido regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

2. En efecto, sostener lo contrario importaría desconocer dicha presunción de legitimidad de la actuación de la administración pública. Por ende, el control sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en sede registral.

El registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto, el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

3. Es así, que en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión extraordinaria presencial realizada los días 2 y 3 de agosto de 2012, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

“En la calificación de actos administrativos, el registrador 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 la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Como se puede apreciar, en la calificación de actos administrativos el registrador deberá verificar lo siguiente:

- Competencia del funcionario.
- La formalidad de la decisión administrativa.
- El carácter inscribible del acto o derecho.
- La adecuación del título con los antecedentes registrales

4. En el presente caso, se solicita la inscripción del traslado de dominio a favor de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo respecto del predio inscrito en la partida N° P43003032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de La Merced.

Ha dicho efecto, se adjunta la Resolución Gerencial N° 066-2022/GDUR/MPCH del 10.02.2022, en el que e indica lo siguiente:

RESOLUCIÓN Nº 2310- 2022-SUNARP-TR

Que, conforme a la Ley Nº 28687, a lo establecido en su Art. 8 numeral 1 que la Municipalidad Provincial deberá realizar la toma de competencia dentro del procedimiento de formalización de la propiedad informal, en tal sentido esta comuna debe pronunciarse sobre la misma; Asimismo también bajo lo establecido en el mismo artículo en el numeral 2 debe de identificarse y reconocerse la forma de posesión, la ocupación, tenencia y titularidad del terreno con fin urbano y su requerimiento de formalización.

Que, en tal sentido conforme se desprende los actuados administrativos es necesario declarar la Toma de Competencia en el saneamiento y formalización del predio asignado con el **Lote Nº 12, Manzana "S"** del **C.U.I. Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Hermanas Paucar**, del cual forma parte el lote objeto del presente procedimiento.

Que, el artículo 3° del Decreto Supremo Nº006-2006- VIVIENDA, en su inicio 3.1. establece que se entiende por Instrucciones de Formalización a los títulos de propiedad, de afectación, **TÍTULOS DE SANEAMIENTO DE PROPIEDAD**, Instrumentos de rectificación, y todo aquel instrumento que se emita en el ámbito de la formalización de la propiedad, a fin de sanear e inscribir la titularidad de los predios, los cuales tienen mérito suficiente para su Inscripción Registral.

Que, de lo señalado en la Toma de Competencias se ha considerado de la presente resolución es necesario aclarar que se ha verificado en campo y en gabinete, con ayuda de los métodos modernos de medición, se ha establecido que el área inscrita en la Partida Nº **P43003032**, del RdP de la ORLM, sobre **Lote Nº 12, Manzana "S" del C.U.I. Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Hermanas Paucar**, esta con un **área de 312.50 m2**, la misma que ha sido verificada de acuerdo a la realidad física de los mismos, de acuerdo al cuadro siguiente:

N°	P.E. N°	TITULAR	LOTE	MZ	ÁREA	%
1	P43003032	ESTADO - REPRESENTADO POR COFOPRI	12	S	312.50 m2	100

Que, de conformidad a la **Ley 31056**, Ley que amplía los plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización, que señala en las Disposiciones Complementarias Finales; Segunda. Continuidad de las acciones de formalización: La municipalidad provincial puede, mediante acuerdo de concejo, informar a COFOPRI que asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial. Dicha acción se hace efectiva desde el 1 de enero del año siguiente a la comunicación del citado acuerdo. La municipalidad asume la responsabilidad por la previsión presupuestal que garantice la continuidad de las acciones. El reglamento de la ley precisa las condiciones, plazos y las demás acciones para la entrega de la información y acervo documental que corresponda

Que, de conformidad al **ACUERDO DE CONCEJO Nº 109-2021-MPCH** de fecha 30 de noviembre del 2021, se Acuerda en su artículo PRIMERO. - INFORMAR A COFOPRI, la toma de competencias respecto al proceso de Saneamiento Físico Legal de forma directa en toda la jurisdicción de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, de conformidad con los fundamentos expuestos.

Que, de conformidad al **ACUERDO DE CONCEJO Nº 109-2021-MPCH** de fecha 30 de noviembre del 2021, se Acuerda en su artículo SEGUNDO. - NOTIFICAR, a la oficina Registral de la Merced - SUNARP, para los fines pertinentes conforme a Ley.

Por estas consideraciones con las atribuciones otorgadas mediante **Decreto de Alcaldía Nº 002-2021**, al Artículo 13° Facultese a la gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a emitir Resoluciones en materia de su competencia de acuerdo al Artículo 79° y 93° de la Ley Nº 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y procedimientos relacionados a la Ley Nº 28687 y Decreto Supremo Nº 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias.

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR, la Toma de Competencia en el saneamiento y formalización del área predial que ocupa al **Lote N° 12, Manzana “S”** del **C.U.I. Asentamiento Humano “Asociacion de Vivienda Hermanas Paucar”**, del distrito de Perene y provincia de Chanchamayo.

ARTICULO SEGUNDO.- RECONOCER, el saneamiento y formalización del área predial del **Lote N° 12, Manzana “S”** del **C.U.I. Asentamiento Humano “Asociacion de Vivienda Hermanas Paucar”**, del distrito de Perene y provincia de Chanchamayo.

ARTICULO TERCERO.- TRASLADAR a favor de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, el predio asignado como **Lote N° 12, Manzana “S”** del C.U.I. Asentamiento Humano Asociacion de Vivienda Hermanas Paucar, descrito en la Partida Electronica N° **P43003032**, del Registro de Predios de la Oficina Registral de La Merced.

ARTICULO CUARTO.- AUTORIZAR, la impresión de los Instrumentos De Formalización a favor de los propietarios recurrentes del **Lote N° 12, Manzana “S”**, del C.U.I. Asentamiento Humano Asociacion de Vivienda Hermanas Paucar, para su inscripción en el Registro de predios de la Oficina Registral de La Merced.

ARTICULO QUINTO.- NOTIFICAR, la presente a la Oficina Registral de La Merced, sobre la toma de competencias y traslado de la Partida Electronica N° **P43003032** a favor de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo conforme al **ACUERDO DE CONCEJO N° 109-2021-MPCH**.

Asimismo, se adjunta el acuerdo de concejo N° 109-2021-MPCH del 30.1.2021, en el que se acuerda lo siguiente:

“(…)

ARTÍCULO PRIMERO. - INFORMAR, a **COFOPRI**, la toma de competencia respecto del *Proceso de Saneamiento Físico Legal de forma directa en toda la Jurisdicción de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, de conformidad con los fundamentos expuestos.*

ARTÍCULO SEGUNDO. - NOTIFICAR, a la *Oficina Registral de La Merced – SUNARP*, para los fines pertinentes conforme a ley.

(…)”

El Registrador denegó la inscripción señalando que de conformidad con el ítem 37.2 del Art. 37 del Decreto Supremo N° 002-2021-Vivienda que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056, establece literalmente: *“La Municipalidad Provincial ejecuta las acciones de formalización, en todo o parte de su jurisdicción, sobre las áreas no intervenidas por COFOPRI, de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA...”*. En el presente caso, se advierte que se encuentra inscrito como titular (con fines operativos) el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Es decir, COFOPRI como ente formalizador ya asumió competencia sobre el predio con código N° P43003032, que corresponde al Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Hermanas Paucar, distrito Perene, provincia Chanchamayo y región Junín.

En tal sentido, corresponde a esta instancia evaluar si resulta procedente la inscripción del traslado de dominio a favor de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo por asunción de competencia.

RESOLUCIÓN Nº 2310- 2022-SUNARP-TR

5. Mediante la Ley Nº 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básico, se declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, de los 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 (artículo 2).

El artículo 4 de la referida ley se dispone que **las municipalidades provinciales**, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, **asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal** hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1.4 del artículo 73¹ y numeral 1.4.3 del artículo 79² de la Ley Nº 27972.

Agrega la norma que las municipalidades provinciales planifican, organizan y coordinan, en armonía con los planes de desarrollo urbano de cada localidad, el proceso de formalización de la propiedad informal mediante el reconocimiento, verificación y saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

En su artículo 7 se dispuso que *“para efectos del saneamiento de la propiedad predial, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, podrá actuar como órgano técnico de asesoramiento, previo convenio suscrito por la municipalidad provincial respectiva”*.

¹ Artículo 73.- Materias de Competencia Municipal

(...)

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

(...)

1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

(...)”.

² Artículo 79.- Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

(...)

1.4. Aprobar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización de las municipalidades distritales en las materias reguladas por los planes antes mencionados, de acuerdo con las normas técnicas de la materia, sobre:

(...)

1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

El artículo 10.1 de la referida ley prescribió 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 sólo podrán propiciar los procesos de conciliación entre titulares del derecho de propiedad y ocupantes, salvo los casos de regularización del tracto sucesivo o de prescripción adquisitiva de dominio, los que se inician administrativamente ante las municipalidades provinciales»*. Asimismo, el artículo 11.1 estableció que los procedimientos administrativos de declaración de propiedad previstos en el primer y tercer párrafo del artículo 11 del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, Decreto Supremo N.º 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.

6. De las normas legales transcritas queda claro que: i) las municipalidades provinciales estaban encargadas de ejecutar la formalización de la propiedad informal en los predios de propiedad estatal hasta su inscripción en el Registro; ii) las municipalidades provinciales estaban facultadas para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio o regularización del tracto sucesivo, sea en forma individual o conjuntamente, de los predios de propiedad privada; y iii) las mencionadas potestades serían ejercidas dentro de un procedimiento administrativo.

7. Por su parte, mediante el Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

El inciso d) del artículo 3 de la referida ley señala que una de las funciones de COFOPRI es: *“d) Asumir, de manera exclusiva y excluyente, las competencias correspondientes a la formalización hasta el otorgamiento de los títulos de propiedad. No está incluida en esta función el registro de los títulos emitidos por COFOPRI, que estará a cargo del Registro Predial Urbano. Para ejercer sus competencias, COFOPRI dictará, mediante acuerdo de sus miembros, directivas que serán de obligatorio cumplimiento para todas las entidades del Estado vinculadas al proceso de Formalización de la propiedad, desde que sean notificadas. Las directivas podrán ser publicadas si así lo determina dicha entidad”*.

8. Posteriormente mediante Ley N° 28923 se crea un Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios, por un periodo de tres años, contados a partir de la vigencia de dicha ley (artículo 2), el mismo que fue

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

ampliado por la Ley N° 29320, **facultándose a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI**, para que asuma de manera excepcional y en el plazo previsto, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687. Se precisa que las acciones de formalización de la propiedad se iniciarán de oficio y de manera progresiva sobre las jurisdicciones que COFOPRI determine según el reglamento. Mediante la Ley N° 29802³ se amplió el plazo por un período de cinco años, el cual fue ampliado por Ley N° 30513⁴ hasta el 31 de diciembre de 2017 que a su vez se amplió por Ley N° 30711⁵ hasta el 31 de diciembre de 2021, plazo que **fuese ampliado por Ley N° 31056⁶ hasta el 31 de diciembre del 2026**. Durante la vigencia de este plazo, COFOPRI continuará con las labores de formalización de la propiedad predial urbana que permite el reforzamiento de la formalidad en el Perú.

9. La segunda Disposición Complementaria final de la Ley N° 31056, ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, prescribe que:

“SEGUNDA. Continuidad de las acciones de formalización

Para efectos de no paralizar las acciones de formalización y en concordancia con lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, se presume que a la culminación del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, a que se refiere el artículo 3 de la presente ley, las municipalidades que no ejecuten de forma directa las acciones de saneamiento físico-legal convienen en que COFOPRI siga ejecutando de forma directa dichas funciones.

La municipalidad provincial puede, mediante acuerdo de concejo, informar a COFOPRI que asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico-legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial. Dicha acción se hace efectiva desde el 1 de enero del año siguiente a la comunicación del citado acuerdo. La municipalidad asume la responsabilidad por la previsión presupuestal que garantice la continuidad de las acciones. El reglamento de la ley precisa las condiciones, plazos y las demás acciones para la entrega de la información y acervo documental que corresponda.

El modelo de convenio a que refieren los párrafos precedentes es aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo no mayor a 30 días contados desde la vigencia de la ley.” (El resaltado es nuestro).

Por su parte, el Reglamento de la Ley N° 31056, Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, en sus artículos 37 y 38 precisa lo siguiente:

³ Publicada en el diario oficial El Peruano el 1/11/2011.

⁴ Publicada en el diario oficial El Peruano el 4/11/2016.

⁵ Publicada en el diario oficial El Peruano el 29/12/2017.

⁶ Publicada en el diario oficial El Peruano el 21/10/2020.

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

“Artículo 37.- Competencias de las entidades formalizadoras durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos

Durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, las entidades formalizadoras ejecutan las acciones de formalización de las posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal y propiedad privada, conforme a las siguientes disposiciones:

37.1 COFOPRI ejecuta los procesos de saneamiento físico legal contemplados en el Título I de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, y demás normas en materia de formalización, a nivel nacional.

Tratándose de las zonas afectadas por el sismo ocurrido el 15 de agosto de 2007, COFOPRI ejecuta el procedimiento especial previsto en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley N° 29802, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2012-VIVIENDA, en las circunscripciones geográficas que corresponden a la Región de Ica en su integridad, las provincias de Cañete y Yauyos de la región Lima Provincias, así como en las provincias de Castrovirreyna y Huaytará y los distritos de Acobambilla y Manta de la provincia de Huancavelica de la región del mismo nombre.

COFOPRI ejecuta las acciones indicadas en los párrafos anteriores del presente numeral, sin necesidad de mediar convenio con la Municipalidad Provincial.

37.2 La Municipalidad Provincial ejecuta las acciones de formalización, en todo o parte de su jurisdicción, sobre las áreas no intervenidas por COFOPRI de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA, debiendo cumplir con el siguiente procedimiento:

a) Presentar una solicitud dirigida a la Dirección Ejecutiva de COFOPRI, suscrita por el alcalde o por quien este delegue, adjuntando copia legalizada del acuerdo de consejo en el que conste la delimitación de los ámbitos que serán objeto de acciones de formalización en su jurisdicción.

*b) COFOPRI, de acuerdo a sus procedimientos internos, identifica los ámbitos **donde haya programado su intervención en el periodo fiscal y los ámbitos sobre los cuales viene ejecutando las acciones de formalización, en las jurisdicciones informadas por la municipalidad, los cuales no son objeto de entrega a la municipalidad, para asegurar la continuidad de las acciones de formalización.***

c) COFOPRI comunica a la Municipalidad Provincial los ámbitos donde ha programado su intervención o viene ejecutando las acciones de formalización, a fin que dicho gobierno local pueda identificar las áreas no intervenidas en su jurisdicción territorial y sobre éstas ejecute las acciones de formalización.

Artículo 38.- Competencias de las entidades formalizadoras a la culminación del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos

38.1 Culminada la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, COFOPRI continúa las acciones de formalización siempre que cuente con facultades delegadas en materia de formalización mediante la suscripción de un convenio con la Municipalidad Provincial.

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

38.2 Si la Municipalidad Provincial decide ejecutar directamente el proceso de formalización, sobre todo o parte de su jurisdicción territorial, COFOPRI procede con la transferencia del acervo documental e información gráfica generada, o presentada por los administrados, sobre los ámbitos objeto de entrega a la municipalidad, de acuerdo al procedimiento que establezca COFOPRI mediante directiva.

COFOPRI realiza la transferencia de información dentro del último trimestre del año fiscal para que la municipalidad inicie acciones sobre las jurisdicciones desde el 1 de enero del año siguiente.” (El resaltado y subrayado es nuestro).

10. De acuerdo a lo señalado, si bien en la Segunda Disposición Complementaria final de la Ley N° 31056 se establece que la Municipalidad Provincial puede ejecutar directamente el proceso de formalización, para lo cual se requiere que mediante acuerdo de concejo, se informe a COFOPRI que asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico-legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial. Lo cierto es que, tal como se señala en el artículo 38.2 del reglamento, dicha atribución se efectuará a la culminación del plazo del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, el mismo que culmina el 26.12.2026.

Es decir, que a partir de dicha fecha la Municipalidad Provincial puede asumir competencia para ejecutar directamente el proceso de formalización o en su caso delegarlo a COFOPRI siempre que cuente con facultades delegadas.

Por otro lado, según lo señalado en el artículo 37 del mismo Reglamento, **durante la vigencia** del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, la Municipalidad Provincial puede ejecutar las acciones de formalización, en todo o parte de su jurisdicción, **sobre áreas no intervenidas por COFOPRI**, quien identifica las zonas donde haya programado su intervención en el periodo fiscal y **los ámbitos sobre los cuales viene ejecutando las acciones de formalización, en las jurisdicciones informadas por la municipalidad, los cuales no son objeto de entrega a la municipalidad, para asegurar la continuidad de las acciones de formalización.**

11. Como se puede comprobar, el régimen temporal extraordinario establecido por la Ley N° 28923 se encuentra plenamente en vigor, de tal manera que su artículo 3 nos señala que:

“Artículo 3.- De la entidad competente

La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asume de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y demás normas reglamentarias.

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

Las acciones de formalización de la propiedad se iniciarán de oficio y de manera progresiva sobre las jurisdicciones que COFOPRI determine según el reglamento.”

Hasta aquí podemos reconocer que en la actualidad el procedimiento de formalización y titulación de los predios de las posesiones informales que descansan sobre terrenos de propiedad estatal y privada compete al COFOPRI, no obstante, el artículo 4 del Reglamento de la Ley N.º 28923, Decreto Supremo N.º 008-2007- VIVIENDA del 23.2.2007, precisa al respecto que:

“Artículo 4.- Competencia de COFOPRI

COFOPRI se encuentra legitimado para realizar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización así como para solicitar, mediante oficio, su inscripción en el Registro de Predios, entendiéndose cumplido, con su intervención, el requisito de tracto sucesivo exigido por el Artículo 2015 del Código Civil y la VI Disposición del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN. Para tal efecto, asumirá plena responsabilidad por todas las acciones que realice, hasta la emisión del Título de Propiedad.

Las acciones a que se hacen referencia en el párrafo precedente, se realizarán de oficio y de manera progresiva. Para dicho fin, COFOPRI determinará el área geográfica o posesión informal objeto de formalización, lo que será comunicado mediante oficio a la Municipalidad Provincial correspondiente.”

En consecuencia, para que el COFOPRI asuma competencia exclusiva en relación con el saneamiento físico legal de posesiones informales, esta entidad debe comunicar mediante oficio a la municipalidad provincial correspondiente la realización de las acciones respectivas. En el ámbito registral, si de la partida matriz a la cual se encuentra adscrito el lote individual consta alguna acción de saneamiento realizada por el COFOPRI, se entenderá que esta entidad ha asumido competencia para los fines indicados, por lo que en este supuesto la facultad de formalización que tienen asignadas las municipalidades provinciales quedará en suspenso hasta que concluya el régimen extraordinario establecido por la Ley N° 28923.

12. En el presente caso, de la revisión de la partida matriz P43002592, relativa a la inscripción del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Hermanas Paucar, del distrito de Perene, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, se evidencia que la última actividad realizada por el COFOPRI data del año 2011 (asiento 00003), en la que mediante resolución N° 008-2011-COFOPRI/OZJUN del 14.01.2011 mediante el cual se modifica el plano de trazado y lotización. En consecuencia, se verifica que el COFOPRI ha desplegado acciones de saneamiento, lo que habilita la aplicación del artículo 5 de la Ley N° 28923: *“Los títulos de propiedad serán aprobados por el COFOPRI y serán*

RESOLUCIÓN N° 2310- 2022-SUNARP-TR

suscritos y entregados por el alcalde provincial de la jurisdicción correspondiente e inscritos en el Registro de Predios”.

Entonces, de acuerdo con lo mencionado anteriormente, corresponde **confirmar la denegatoria** bajo análisis, en vista de que la entidad edil carece de competencia para ejecutar las acciones de formalización, en todo o parte de su jurisdicción, sobre áreas intervenidas por COFOPRI.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°092-2022-SUNARP/PT de fecha 25.04.2012 y Resolución N°107-2022-SUNARP/PT de fecha 09.05.2022 expedidas por el Presidente del Tribunal Registral

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral