



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 17 de febrero de 2023

APELANTE : FREDY BELQUER IZQUIERDO PIÑAS
TÍTULO : 2959949-2022 del 4.10.2022
RECURSO : 001-2023 – H.T.D. N.º 23740 del 20.12.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º VIII – SEDE HUANCAYO

REGISTRO : PREDIOS DE LA SELVA CENTRAL (LA MERCED)
ACTO : PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN

SUMILLA :

COMPETENCIA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DURANTE LA VIGENCIA DEL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS

La municipalidad provincial es competente para realizar las acciones de formalización de posesión informal en el marco de lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N.º 31056 durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos para lo cual deberá cumplirse con el procedimiento previsto en el artículo 37 del reglamento aprobado por D.S. N.º 002-2021-VIVIENDA.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del plano de trazado y lotización de la posesión informal AA.VV. 08 de setiembre del sector de Sangani, ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, sobre el predio mayor extensión inscrito en la partida 11035234 del Registro de Predios de Satipo.

Para este efecto se solicita la calificación sobre la base del título 01473512-2022, al amparo del artículo 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP), asimismo, se adjunta -entre otros- la siguiente documentación:

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

- Copia certificada del Acuerdo de Concejo N.º 109-2021-MPCH del 30.11.2021 expedida por la secretaria general de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Decreto de Alcaldía N.º 002-2021-A/MPCH del 19.5.2021 suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Memoria descriptiva del plano de trazado y lotización respecto al proyecto de Saneamiento Físico Legal – Formalización de la Propiedad Informal – “Posesión informal – Asociación de Vivienda 8 de Setiembre” – Sangani, Perene, Chanchamayo, Chanchamayo, Junín (D.S. N.º 006-2006-VIVIENDA) de abril de 2022 suscrito por el Arq. Juan Gonzales Rivas, verificador Sunarp, con el sello de la gerencia de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico respecto al proyecto de Saneamiento Físico Legal – Formalización de la Propiedad Informal – “Posesión informal – Asociación de Vivienda 8 de setiembre” – Sangani, Perene, Chanchamayo, Chanchamayo, Junín (D.S. N.º 006-2006-VIVIENDA) de abril de 2022 suscrito por el Arq. Juan Gonzales Rivas, verificador Sunarp y por el Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz, gerente de desarrollo urbano y rural de la municipalidad provincial de Chanchamayo.
- Plano de ubicación y localización, lámina PU-01, abril 2022, del proyecto “Procedimiento integral de declaración de propiedad mediante adjudicación en propiedad de estado de la posesión informal Asociación de Vivienda 8 de setiembre” suscrito por el Arq. Juan Gonzales Rivas, verificador Sunarp y por el Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz, gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo (R.G. N.º 122-2022-GDUR-MPCH) del 2.3.2022.
- Plano perimétrico, lámina PP-01, abril 2022, del proyecto “Procedimiento integral de declaración de propiedad mediante adjudicación en propiedad de estado de la posesión informal Asociación de Vivienda 8 de setiembre” suscrito por el Arq. Juan Gonzales Rivas, verificador Sunarp y por el Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz, gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo (R.G. N.º 122-2022-GDUR-MPCH) del 2.3.22.
- Plano de trazado y lotización, lámina PTL-01, abril 2022, del proyecto “Procedimiento integral de declaración de propiedad mediante adjudicación en propiedad de estado de la posesión informal Asociación de Vivienda 8 de setiembre” suscrito por el Arq. Juan Gonzales Rivas, verificador Sunarp y por el Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz, gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo (R.G. N.º 122-2022-GDUR-MPCH) del 2.3.2022.
- Resolución Gerencial N.º 122-2022/GDUR/MPCH del 3.3.2022 que rectifica la Resolución Gerencial N.º 063-2021/GDUR/MPCH.
- Escrito de reconsideración de la esquila de observación recaída en el título 2022-01473512 del 4.10.2022 suscrito por el Sr. Fredi Belquer Izquierdo Piñas.

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

- Oficio N.º 1005-2021-A/MPCH del 7.12.2021 suscrito por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo dirigido a Cofopri.
- Oficio N.º D000048-2021-COFOPRI-DFINT del 27.12.2021 suscrito por la directora de formalización integral de Cofopri.

En el presente título se ha generado el Informe Técnico N.º 022700-2022-Z.R.Nº VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 2.12.2022 suscrito por el especialista de Catastro Juan Andrés García Valencia de la Oficina Registral La Merced de la Zona Registral N.º VIII – Sede Huancayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público (e) del Registro de Predios de la Selva Central Juan Carlos Artica Dueñas, denegó la inscripción del título formulando la tachta sustantiva en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

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 DISPOSICION 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 PUBLICOS SE PROCEDE A LA TACHA SUSTANTIVA DEL PRESENTE TÍTULO, POR CUANTO REVISADO LOS ANTECEDENTES DE LA PARTIDA N° 11035234 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE SATIPO, 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° 11035234 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE SATIPO, QUE CORRESPONDE AL SECTOR DENOMINADO SANGANI, DISTRITO PERENE, PROVINCIA CHANCHAMAYO Y REGIÓN JUNIN.

BASE LEGAL:

ART. 2011º DEL CÓDIGO CIVIL.

ART. 32, 42, LITERAL A) DEL R.G.R.P.

RESOLUCIÓN N° 2310-2022-SUNARP-TR DE FECHA 14/06/2022

(…).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El Sr. Fredy Belquer Izquierdo Piñas interpone el recurso de apelación contra la citada tachta, cuyos argumentos se resumen a continuación:

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

- El acto solicitado corresponde a la competencia de la municipalidad provincial de Chanchamayo de conformidad con el artículo 4 de la Ley N.º 31056 el cual se adecua a la Segunda Disposición Complementaria de esta Ley sobre la continuidad de las acciones de formalización en concordancia con el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades y el inciso 37.2 del artículo 37 del D.S. N.º 002-2021-VIVIENDA.
- La partida registral vinculada por fines operativos se encuentra inscrita a favor de COFOPRI, es por ello que mediante Oficio N.º 1005-2021-A-MPCH, esta municipalidad provincial comunicó la aprobación del Acuerdo de Concejo N.º 109-2021-MPCH por el cual dicho municipio asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico-legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial asumiendo la responsabilidad de garantizar la continuidad las acciones de acuerdo a dicha Ley.
- La municipalidad provincial ha cumplido con el procedimiento establecido en la Ley N.º 31056 y la Ley N.º 28687 y en sus reglamentos.
- Mediante Oficio N.º 1005-2021-A-MPCH, la municipalidad provincial comunicó a COFOPRI que asumirán directamente los procesos de saneamiento físico-legal en todo o en parte de su jurisdicción trasladando el Acuerdo de Concejo N.º 109-2021-MPCH que así lo dispone, asimismo, refiere que mediante Oficio N.º 000-2022-A-MPCH (sic), esta municipalidad ha comunicado a dicha entidad sobre la continuidad de las acciones de formalización a su favor sobre la partida registral vinculada como se indica en el ítem (a) de este oficio, es por ello que COFOPRI mediante el Oficio N.º D000048-2021-COFOPRI-DFINT respondió que no ejecutará acciones de formalización en los sectores de Sangani, por lo cual dicha municipalidad provincial asume competencia con la finalidad de no paralizar las acciones de formalización en la AA.VV 08 de setiembre en este sector.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La partida vinculada es la 11035234 del Registro de Predios de Satipo. En esta partida consta inscrito el inmueble con una extensión de 53,616.87m² que formó parte de la parcela N.º 01 del sector Sangani ubicado en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín. En el asiento C00002 consta la inscripción de la transferencia de propiedad este predio del Estado a favor de COFOPRI.

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿La municipalidad provincial es competente para realizar las acciones de formalización de posesión informal en el marco de lo dispuesto en la Ley N.º 31056 durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título alzado se solicita la inscripción del plano de trazado y lotización de la posesión informal AA.VV. 08 de setiembre del Sector de Sangani, distrito de Perene – Chanchamayo sobre el predio mayor extensión inscrito en la partida N.º 11035234 del Registro de Predios de Satipo, aprobado por la municipalidad provincial de Chanchamayo. De acuerdo con la rogatoria se solicita se califique en conjunto con el título 2022-01473512 al amparo del artículo 33 del RGRP. El registrador público denegó la inscripción formulando la tachada sustantiva por adolecer de defecto insubsanable debido a que, de acuerdo con la partida registral vinculada, COFOPRI ha asumido competencia sobre el predio submateria. Al respecto, el apelante sostiene que la municipalidad provincial es competente para continuar con las acciones de saneamiento sobre aquellas zonas que COFOPRI no realizará procedimientos de formalización, para lo cual ha seguido el procedimiento establecido en la Ley N.º 31056 y en su reglamento.

En ese sentido, corresponde a esta Sala determinar si la municipalidad provincial es competente para realizar las acciones de formalización de posesión informal en el marco de lo dispuesto en la Ley N.º 31056 durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.

2. Es menester señalar que cuando fue publicada la Ley N.º 28687 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 4.1 estableció 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

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N.º 27972. (...). 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”. Dentro de los procedimientos de formalización de la propiedad informal que deben realizar las municipalidades provinciales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la citada Ley, están comprendidos, entre otros, la toma de competencia de las posesiones informales, así como la aprobación de los planos de trazados y lotización y de su respectiva inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

3. El artículo 10.1 de la referida ley prescribe 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 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. 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.
4. Sin embargo, por Ley N.º 28923¹ se declaró de interés público la formalización y titulación de predios urbanos informales a nivel nacional, sean públicos o privados, disponiéndose su preferente atención por el COFOPRI (artículo 1). Para ello, el artículo 2 de esta ley estableció: crear un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios, por un periodo de tres (03) años contados a partir de la vigencia

¹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 8.12.2006

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

de la presente ley. En el mismo sentido, cabe resaltar lo establecido en la segunda disposición transitoria que dispone derogar o dejar en suspenso, de ser el caso, por el plazo de tres (03) años según corresponda, las disposiciones que se opongan a la presente ley. Este plazo fue prorrogado por la Ley N.º 29320², por el periodo de dos (02) años adicionales, computables desde el vencimiento del plazo primigenio. Luego, con la Ley N.º 29802³, se amplió nuevamente el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley N.º 28923 por un periodo de cinco años adicionales, el cual se computará inmediatamente al vencimiento de la prórroga anterior. Posteriormente, según el artículo 12 de la Ley N.º 30513, se extendió este plazo hasta el 31.12.2017 que finalmente se mantuvo vigente hasta el 31.12.2021, de acuerdo con la primera disposición complementaria final de la Ley N.º 30711 del 28.12.2017, plazo que fue ampliado por Ley N.º 31056⁴ hasta el 31.12.2026, es decir, actualmente sigue vigente.

5. La Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31056 (en adelante, SDF), 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).

Sobre este aspecto, los artículos 37 y 38 del reglamento de la Ley N.º 31056, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 002-2021-VIVIENDA, establecen:

² Publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 11.2.2009

³ Publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 1.11.2011

⁴ Publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 21.10.2020.

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-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.

(...)

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.º 689-2023-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 es nuestro).

6. De acuerdo con los artículos antes señalados, existen dos momentos en los cuales las entidades formalizadoras pueden ejecutar sus acciones. En el artículo 37 se regula cuando se pretende realizar durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos (en adelante, RTEF) y en el artículo 38 cuando se realice al término o culminación del RTEF. En el artículo 37.2 se establece que la municipalidad provincial puede ejecutar las acciones de saneamiento o de formalización durante la vigencia del RTEF para lo cual debe cumplir con el procedimiento ahí previsto, esto es, remitir a COFOPRI el acuerdo de concejo en el que conste la delimitación de los ámbitos que serán objeto de acciones de formalización en su jurisdicción. A su turno, COFOPRI debe responder indicando los ámbitos donde viene ejecutando acciones o tiene programado intervenir en la jurisdicción informada por la municipalidad para que identifique las áreas no intervenidas en su jurisdicción territorial sobre las cuales ejecutará las acciones de formalización. Un detalle a tener en cuenta es que la Ley N.º 28923 no derogó las normas sobre formalización establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades. Así, el carácter excepcional de facultades de saneamiento físico legal de posesiones informales otorgada a COFOPRI se encuentra acorde con lo dispuesto en el inciso 1.4 del artículo 73⁵ y numeral 1.4.3 del artículo 79⁶ de la Ley N.º 27972, que

⁵ ARTÍCULO 73.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL

(...)

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

(...)

1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales.

(...)”.

⁶ 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:

(...)

1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales.

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

determinan la exclusividad de dicha facultad de las municipalidades provinciales. Entonces, de acuerdo con lo dispuesto en la SDF y en los precitados artículos 37 y 38 del reglamento de la Ley N.º 31056, vemos que se ha regulado la forma de coordinación entre COFOPRI y las municipalidades provinciales respecto a la toma de competencia para iniciar los procesos de saneamiento físico legal en dos momentos (durante y a la culminación del RTEF), esto con aras de prever el presupuesto que se destinará para dicho efecto y evitar las superposiciones de labores de saneamiento. Por lo que, en virtud a ello, las municipalidades provinciales para ejercer las acciones de formalización sobre posesiones informales durante la vigencia del RTEF tendrán que comunicarlo previamente a COFOPRI y cumplir con los demás requisitos ahí previstos para tales efectos. En adición a lo antes señalado, la Ley N.º 31056 nos permite confirmar que las facultades de saneamiento físico legal de las posesiones informales les competen a las municipalidades provinciales⁷.

7. Dicho esto, retornando a nuestro caso, vemos que la primera instancia registral tachó sustantivamente el presente título porque consideró que la municipalidad provincial de Chanchamayo no tiene competencia debido a que en el antecedente registral obra inscrita la transferencia de propiedad a favor de COFOPRI. De los documentos obrantes con el título vemos que se han adjuntado, entre otros, el Oficio N.º 1005-2021-A/MPCH del 7.12.21 a través del cual el alcalde de dicha municipalidad comunicó a COFOPRI la decisión del Acuerdo de Concejo N.º 109-2021-MPCH del 30.11.21 donde se aprecia que este municipio **ejecutará las acciones de formalización sobre toda la jurisdicción de Chanchamayo**, asimismo, tenemos la respuesta de COFOPRI contenida en el Oficio N.º D000048-2021-COFOPRI-DFINT del 27.12.21 que, dando cuenta de lo comunicado por la municipalidad provincial, informa que tiene programada la formalización de tres posesiones informales en los distritos de Pichanaqui (1) y Chanchamayo (2), y ninguna de ellas corresponde a la posesión del distrito de Perené de la partida vinculada en este recurso. De lo cual es de advertir que la municipalidad provincial resulta competente para realizar la formalización en cuestión, porque ha cumplido con el procedimiento previsto en el artículo 37.2 del reglamento de la Ley N.º 31056. Se deja constancia que el Oficio N.º 000-2022-A-MPCH que se hace referencia en el recurso de apelación no obra en el presente título. Por estas consideraciones, esta Sala considera que corresponde **revocar la tacha sustantiva** dispuesta por la primera instancia registral.
8. Por otro lado, cabe mencionar que la Resolución N.º 2310-2022-SUNARP-TR del 14.6.22 citada por el registrador público (e) no resulta de aplicación al caso en concreto, debido a que se ha acreditado la

(...)"

⁷ Con similares fundamentos se ha resuelto en la Resolución N.º 074-2021-SUNARP-TR del 15.1.21.

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

comunicación dirigida a COFOPRI que hace mención el citado artículo 37.2. del reglamento de la Ley 31056.

9. En atención a lo antes mencionado, en mérito del acuerdo aprobado en el Pleno 208º, adoptado en las sesiones del 10 y 11 de abril de 2019, corresponde efectuar el reenvío a la primera instancia:

Reenvío

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

Esta Sala considera que el citado acuerdo resulta aplicable al caso materia de análisis, por cuanto la primera instancia registral no ha realizado la calificación integral del título debido a que se limitó a denunciar la incompetencia de la municipalidad provincial de Chanchamayo con relación a la inscripción del acto rogado. En consecuencia, a fin de no afectar el derecho del presentante, esta Sala dispone el reenvío del título a la primera instancia registral para que, conforme a la normativa registral y sobre todo conforme al artículo 74⁸ del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, cumpla con realizar la calificación registral integral del presente título según los términos de la rogatoria y con los documentos obrantes.

10. Finalmente, de la revisión del antecedente registral vinculado no se advierte que el registrador público (e) del Registro de Predios de la Selva Central haya anotado el recurso de apelación contra el título de alzado, por este motivo, en ejecución de la presente resolución corresponde realizar de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del RGRP.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

⁸ Artículo 74.- Carácter inalienable de la competencia administrativa

74.1 Es nulo todo acto administrativo o contrato que contemple la renuncia a la titularidad, o la abstención del ejercicio de las atribuciones conferidas a algún órgano administrativo.

74.2 Solo por ley o mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa de su competencia.

74.3 La demora o negligencia en el ejercicio de la competencia o su no ejercicio cuando ello corresponda, constituye falta disciplinaria imputable a la autoridad respectiva.

74.4 Las entidades o sus funcionarios no pueden dejar de cumplir con la tramitación de procedimientos administrativos, conforme a lo normado en la presente Ley. Todo acto en contra es nulo de pleno derecho.

(Texto según el artículo 63 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272)

RESOLUCIÓN N.º 689-2023-SUNARP-TR

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la tachá sustantiva formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de la Selva Central al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** la remisión del presente título a la primera instancia para efectos de su calificación integral.

SEGUNDO: DISPONER que el registrador público anote el recurso de apelación, de conformidad con lo señalado en el último considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral