



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR****Lima, 12 de abril del 2023.**

APELANTE : **ODOY ODINO VILLAGARAY CRISÓSTOMO**
TÍTULO : N° 456755 del 14/2/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 8493 del 24/3/2023.
REGISTRO : Predios de La Merced.
ACTO (s) : Adjudicación.

SUMILLA :

COMPETENCIA EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Las competencias de COFOPRI establecidas en la Ley 28923 y sus modificatorias no excluyen la competencia de las municipalidades provinciales en materia de formalización de posesiones informales, pues esta se deriva de la competencia constitucional sobre planificación del desarrollo urbano y ejecución de los planes y programas correspondientes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación otorgada en el marco del proceso de formalización de la propiedad de posesiones informales ubicadas en propiedad privada conforme a la Ley N° 28687 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo representada por su alcalde José Eduardo Mariño Arquíñigo a favor de Odoy Odino Villagaray Crisóstomo, soltero, respecto del lote N° 04 de la manzana "B" ubicado en la carretera marginal del A.A.H.H. Asociación de Vivienda Hermanas Páucar, distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, inscrito en la partida electrónica N° P43002642 del Registro de Predios de La Merced.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Título de saneamiento N° 002-2022-A.A.H.H. A.A.V.V. Hermanas Páucar-Perené-MPCH del 29/12/2022 suscrito por Odoy Odino Villagaray Crisóstomo y José Eduardo Mariño Arquíñigo en calidad de alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

- Acuerdo de concejo N° 109-2021-MPCH del 30/11/2021 suscrito por la abogada Rocío del Carmen Morote Pérez, en calidad de secretaria general de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, e ingeniero José Eduardo Mariño Arquíñigo en calidad de alcalde del mismo municipio.
- Copia de la Resolución N° 074-2021-SUNARP-TR-L del 15/1/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de La Merced Carlos Enrique García Olivares denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

SEÑOR(A): ODOY ODINO VILLAGARAY CRISOSTOMO

MEDIANTE LA PRESENTE. ROGATORIA., SE SOLICITA LA INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE 04 DE LA MANZANA B DEL AA.HH. ASOCIACION DE VIVIENDA HERMANAS PAUCAR, MEDIANTE EL TÍTULO DE SANEAMIENTO N° 002-2022-AA.HH. AA.VV. HERMANAS PAUCAR-PERENE-MPCH DE FECHA 29.12.2022 EMITIDO POR EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHANCHAMAYO ING. JOSÉ EDUARDO MARIÑO ARQUIÑIGO.

AL RESPECTO SE INFORMA AL PRESENTANTE LO SIGUIENTE:

1.- REALIZADA LA CONSULTA DE LA P.E. N° P43002642 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE SELVA CENTRAL, SE ADVIERTE QUE, LA TITULAR. REGISTRAL DEL INDICADO LOTE ES EL ESTADO REPRESENTADA POR COFOPRI, ENTIDAD QUE REALIZA LA FORMALIZACIÓN DE PROPIEDAD DEL AA.HH. ASOCIACIÓN DE VIVIENDA HERMANAS PAUCAR.

2.- AL RESPECTO, SI EN 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.

La Ley N° 28923 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 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

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

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° 29802 se amplió el plazo por un período de cinco años, el cual fue ampliado por Ley N° 30513 hasta el 31 de diciembre de 2017 que a su vez se amplió por Ley N° 30711 hasta el 31 de diciembre de 2021, plazo que fuese ampliado por Ley N° 31056 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.

3.- EN EL PRESENTE CASO, DE LA REVISIÓN DE LA PARTIDA REGISTRAL MATRIZ P43002592, RELATIVA A LA INSCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO ASOCIACION DE VIVIENDA HERMANAS PAUCAR, DEL DISTRITO DE PERENÉ, 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 SUSCRITOS Y ENTREGADOS POR EL ALCALDE PROVINCIAL DE LA JURISDICCIÓN CORRESPONDIENTE E INSCRITOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS.

POR ELLO, LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHANCHAMAYO CARECE DE COMPETENCIA PARA EJECUTAR ACCIONES DE FORMALIZACIÓN, EN TODO O PARTE DE SU JURISDICCIÓN, SOBRE ÁREAS INTERVENIDAS POR COFOPRI.

POR TANTO, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 42 INC. A) DEL TUO DEL RGRP APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN SE PROCEDE A LA TACHA SUSTANTIVA DEL PRESENTE TÍTULO POR ADOLECER. DE DEFECTO INSUBSANABLE QUE AFECTA LA VALIDEZ DEL CONTENIDO DEL TÍTULO.

BASE LEGAL:

ART. 2011° DEL CÓDIGO CIVIL.

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

Resolución N° 2310-2022-SUNARP-TR del 14.06.2022.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El acto de solicitud de inscripción de título de saneamiento corresponde a la competencia de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo de conformidad con el artículo 4 de la Ley N° 31056, el cual se adecúa a la Segunda Disposición Complementaria de esta Ley

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

sobre la continuidad de las secciones de formalización en concordancia con el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades y el inciso 37.2 del D.S. N° 002-2021-VIVIENDA.

- La Municipalidad ha cumplido con el procedimiento establecido en la Ley N° 31056 y la Ley N° 28687 y en sus reglamentos.
- Mediante Oficio N° 1005-2021-A-MPCH la Municipalidad comunicó a la COFOPRI que asumirá directamente los procesos de saneamiento físico-legal en todo o en parte de su jurisdicción trasladado el Acuerdo de Consejo N° 109-2021-MPCH, y la COFOPRI mediante Oficio N° D000048-2021-COFOPRI-DFINT, respondió que no ejecutará acciones de formalización en los sectores de Sangani, por lo cual dicha Municipalidad Provincial de Chanchamayo asume competencia con la finalidad de no paralizar las acciones de formalización en el sector de Asociación de Viviendas hermanas Paucar y otros.
- Asimismo el Tribunal Registral con la Resolución N° 689-2023-SUNARP-TR de fecha 17/2/2023 revocó la tacha sustantiva sobre formalización de la Asociación de viviendas 8 de setiembre del sector Sangani, distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, región Junín.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P43002642 del Registro de Predios de La Merced

En la citada partida corre inscrito el lote N° 04 de la manzana "B" ubicado en la carretera marginal del A.A.H.H. Asociación de Vivienda Hermanas Páucar, distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín; el dominio figura inscrito a nombre del Estado representado por COFOPRI (título archivado N° 4954 del 19/4/2010).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿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

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

Título Preliminar del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 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, lo que 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 9¹ del TUO de la Ley N° 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 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.

En ese sentido, 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 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 obligatoria²:

¹ Artículo 9.- Presunción de validez

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16/8/2012.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

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.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18/1/2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31/1/2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29/9/2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22/3/2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 3/6/2005.

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, al amparo de la Ley N° 28687 y su Reglamento, se solicita la inscripción de la adjudicación otorgada por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo representada por su alcalde José Eduardo Mariño Arquíñigo a favor de Odoy Odino Villagaray Crisóstomo, soltero, respecto del lote N° 04 de la manzana "B" ubicado en la carretera marginal del A.A.H.H. Asociación de Vivienda Hermanas Páucar, distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, en mérito al Título de saneamiento N° 002-2022-A.A.H.H. A.A.V.V. Hermanas Páucar-Perené-MPCH del 29/12/2022.

Sin embargo, el registrador público denegó la inscripción señalando que la municipalidad no es competente para formalizar la posesión de dicho inmueble, puesto que COFOPRI ya asumió la competencia para formalizar el inmueble materia de análisis.

Por lo tanto, corresponde dilucidar si la competencia de COFOPRI establecida en la Ley N° 28923 y sus modificatorias excluye la competencia de las municipalidades provinciales en materia de saneamiento físico legal de posesiones informales.

5. Al respecto, mediante la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, se estableció que las municipalidades provinciales ostentan facultades de saneamiento físico legal de asentamientos humanos, las que se traducen en las acciones de reconocimiento,

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

verificación y titulación de dichos asentamientos con la finalidad de formalizar la propiedad informal.

Así, en los artículos 73 y 79 de la citada Ley, se señala lo siguiente:

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 informales³.

(...)

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 informales⁴.

(...)

De lo expuesto, se aprecia que las atribuciones de saneamiento físico legal de las municipalidades provinciales respecto a su circunscripción territorial son exclusivas, es decir, sólo dichas entidades pueden llevar a cabo acciones de saneamiento de posesiones informales.

Esta atribución es derivada del mandato constitucional previsto en el artículo 195⁵ de la Constitución, el cual precisa que las municipalidades tienen competencia entre otras, la de planificar el desarrollo urbano.

6. Ahora bien, mediante la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, se declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones

³ Acápites modificados por el artículo 2 de la Ley N° 31560, publicada el 13/8/2022.

⁴ Numeral modificado por el artículo 2 de la Ley N° 31560, publicada el 13/8/2022.

⁵ **Artículo 195 de la Constitución Política del Perú:**

Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para:

(...)

6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

informales⁶, 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).

En lo que respecta al ámbito de aplicación de la acotada Ley, el numeral 3.1 del artículo 3 señala que:

(...)

La presente ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2015. Compréndese 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.

(...)

7. En 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 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 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 las posesiones informales, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (numeral 4.2 del artículo 4), precisando que corresponde al alcalde provincial, en el ámbito de su circunscripción territorial, suscribir los títulos de propiedad y los demás instrumentos de formalización.

Finalmente, con relación al procedimiento que debe realizar el ente formalizador en el numeral 2 del artículo 8 se indica que, la formalización comprende:

⁶ Artículo 5.- Definiciones

A los efectos de lo dispuesto por la presente Ley, entiéndese por:

1. POSESIONES INFORMALES: A los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

(...)

La identificación y reconocimiento de las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes, coordinando a tal efecto con la municipalidad distrital que pueda corresponder, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 3.5 del artículo 79 de la Ley N° 27972.

(...)

Entonces, en virtud del mandato constitucional y a las leyes mencionadas, está claro que las municipalidades provinciales se encuentran facultadas para llevar a cabo todas las acciones de saneamiento físico y legal de titularidad informal en territorio del Estado.

8. En ese sentido, el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, señala 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. (...)” (Segundo párrafo del artículo 4).

Del tenor transcrito, se tiene que las municipalidades provinciales en ejercicio de su facultad exclusiva y excluyente de saneamiento de las posesiones informales sobre terrenos del Estado se encuentran facultadas para otorgar todos los actos jurídicos y administrativos que se requieran para la formalización de dichas formas de titularidad informal, inclusive solicitar la inscripción de estos ante el Registro de Predios.

9. Ahora, mediante la Ley N° 28923⁷ vigente desde el 9 de diciembre del 2006, se crea un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos (artículo 2), el mismo que fue ampliado por la Ley N° 29320, facultándose a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal⁸ - 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.

⁷ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 8/12/2006.

⁸ Ahora Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

En cuanto al plazo, por Ley N° 29802⁹ se amplió el mismo por un período de cinco años, el cual fue ampliado por Ley N° 30513¹⁰ hasta el 31 de diciembre de 2017 que a su vez se amplió por Ley N° 30711¹¹ hasta el 31 de diciembre de 2021, y por Ley N° 31056¹² se amplió hasta el **31 de diciembre de 2026**.

Entonces, durante la vigencia de este plazo, COFOPRI continuará, de manera excepcional, con las labores de formalización de la propiedad predial urbana que permite el reforzamiento de la formalidad en el Perú.

10. Por Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28923, estableciendo en su artículo 3 que: “Los terrenos de propiedad estatal ocupados por posesiones informales, incorporados al proceso de formalización por COFOPRI, serán objeto de inscripción o transferencia en el Registro de Predios a favor del Estado, representado por COFOPRI. (...)”.

A su vez, el citado Reglamento en su artículo 4 señala que:

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.

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 tal sentido, se puede entender que la Ley N° 28923, no derogó las normas sobre formalización establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades. Por lo que el carácter excepcional de facultades de saneamiento físico legal de posesiones informales otorgadas a COFOPRI se encuentra acorde con lo dispuesto en el inciso 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 27972, que determinan la exclusividad de dicha facultad a las municipalidades provinciales.

Entonces, de las normas precitadas, podemos advertir que las atribuciones de saneamiento físico legal de COFOPRI son de carácter

⁹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 1/11/2011.

¹⁰ Publicada en el diario oficial “EL Peruano” el 4/11/2016.

¹¹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 29/12/2017.

¹² Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21/10/2020.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

excepcional y, para que pueda ejercer dichas funciones, previamente debe determinarse el área geográfica a formalizar, el cual limitará su competencia, y esta debe ser comunicada mediante oficio a la municipalidad provincial respectiva.

11. Así, se tiene que la asunción excepcional de facultades de saneamiento de la propiedad informal otorgadas a COFOPRI deben ser ejercidas y enmarcadas dentro de las normas dadas para su creación y actuación.

Y, según se aprecia del artículo 13 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, en los casos de posesiones informales ubicadas en áreas donde dicho ente formalizador no haya asumido competencia, las entidades, como son las municipalidades provinciales, mantendrán sus funciones de saneamiento físico legal, debiendo ajustarlas a las directivas que emita COFOPRI.

Es decir, si un determinado ámbito de una posesión informal no ha sido sometido al proceso de saneamiento y por ende COFOPRI no ha asumido la competencia de dicho proceso, es válida la toma de competencia de la municipalidad provincial en cuya circunscripción territorial se encuentre ubicada la posesión informal a efectos de su saneamiento.

12. Asimismo, con relación a la toma de competencia de la municipalidad provincial, cabe señalar que según el segundo párrafo de 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:

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.

Entonces, de acuerdo con el dispositivo citado tenemos 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, esto con aras de prever el presupuesto que se destinará para dicho efecto. Por lo que, en lo sucesivo, estando a la

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

vigencia de la norma, las Municipalidades Provinciales tendrán que comunicar previamente a COFOPRI sobre la toma de competencia.

En ese sentido, el referido dispositivo nos permite confirmar una vez más sobre las facultades de saneamiento físico legal de las posesiones informales que competen a las municipalidades provinciales.

13. En este caso, con su recurso de apelación el usuario pone en conocimiento que “(...) mediante Oficio N° 1005-2021-A-MPCH, la Municipalidad Provincial de Chanchamayo comunicó a COFOPRI que asumirá directamente los procesos de saneamiento físico-legal en todo o en parte de su jurisdicción trasladado el Acuerdo de Consejo N° 109-2021-MPCH, que así lo dispone (...)” e incluso “(...) COFOPRI mediante Oficio N° D000048-2021-COFOPRI-DFINT, respondió que no ejecutará acciones de formalización en los sectores de Sangani, por lo cual dicha Municipalidad Provincial de Chanchamayo ASUME COMPETENCIA con la FINALIDAD de NO PARALIZAR LAS ACCIONES DE FORMALIZACIÓN en el sector de Asociación de Viviendas hermanas Paucar y otros”.

Atendiendo a ello, y en aplicación del principio de impulso de oficio consagrado por el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, esta segunda instancia administrativa ha accedido a través del Sistema de Verificación de Documentos del COFOPRI¹³ al Oficio N° D000048-2021-COFOPRI-DFINT del 27/12/2021¹⁴, del cual consta lo siguiente:

Ingeniero
 JOSÉ EDUARDO MARIÑO ARQUIÑIGO
 Alcalde
 Municipalidad Provincial de Chanchamayo
 Calle Callao N° 245, Junín - Chanchamayo
Presente. –
 Asunto : Asunción de competencia en materia de formalización.

Referencia : Oficio N° 1005-2021-A/MPCH (Solicitud N° 2021055897)
 De mi consideración:

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual pone de conocimiento del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el Acuerdo de Concejo N° 109-2021-MPCH del 30.11.2021 mediante el cual se acuerda <<ARTÍCULO PRIMERO. – INFORMAR, a COFOPRI, la toma de competencia respecto del proceso de saneamiento físico legal de forma directa en toda la

¹³ <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental/inicio/detalle.jsf>

¹⁴ También obra en la plataforma digital ya indica el cargo de notificación del Oficio mencionado, del cual consta el sello de recepción por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo de fecha 28/12/2021.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

jurisdicción de la Municipalidad de Chachapoyas, de conformidad con los fundamentos expuestos.>> al amparo de la segunda disposición complementaria final de la Ley N° 31056, que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, adjunta para los efectos copia certificada del mencionado acuerdo.

Al respecto, conforme al procedimiento previsto en el numeral 37.2 del artículo 37 del Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N°31056, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 16/01/2021, se comunica a su representada que de lo expuesto en el literal b)1 del citado artículo, la Oficina Zonal Junín de COFOPRI tiene programado ejecutar acciones de formalización en las posesiones informales que se detallan a continuación:

DEPARTAMENTO	PROVINCIA	DISTRITO	POSESIÓN INFORMAL
JUNÍN	CHANCHAMAYO	PICHANAQUI	BUENOS AIRES
JUNÍN	CHANCHAMAYO	CHANCHAMAYO	BUENA VISTA
JUNÍN	CHANCHAMAYO	CHANCHAMAYO	PAMPA HUASAHUASI

Fuente: Memorando N° D0001540-2021-COFOPRI-OZJUN

(...)

Conforme a ello tenemos la respuesta de COFOPRI contenida en el referido Oficio 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.

14. Por lo tanto, siendo que este Tribunal pudo verificar la previa comunicación por parte de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo dirigida a COFOPRI, mediante oficio N° 1005-2021-A/MPCH, de fecha 07-12-2021, respecto a la toma de competencias declarada en el Acuerdo de Concejo N° 109-2021-MPCH, de fecha 30/11/2021, se tiene que, el órgano municipal ha cumplido con las formalidades que establecen las normas antes citadas, para la toma de competencias respecto a las acciones de formalización del inmueble constituido por el lote N° 04 de la manzana "B" ubicado en la carretera marginal del A.A.H.H. Asociación de Vivienda Hermanas Páucar, distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín.

En consecuencia, no existe impedimento legal para que el referido predio sea objeto de formalización al amparo de la Ley N° 31056 por parte de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

Por las razones expuestas, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia registral.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2023-SUNARP-TR

15. Finalmente, de la revisión del antecedente registral vinculado no se advierte que el registrador haya anotado el recurso de apelación contra el título materia de alza, por este motivo, corresponde disponer que en ejecución de la presente resolución se efectúe la anotación del recurso de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

Con la intervención de la vocal suplente Rocío Zulema Peña Fuertes, autorizada mediante resolución N° 056-2023-SUNARP/PT del 13 de marzo de 2023.

VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de La Merced al título referido en el encabezamiento **y disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales respectivos, de ser el caso, conforme a lo señalado en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que la primera instancia anote el recurso de apelación conforme a lo señalado en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCIO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral