



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 294-2024-MPP/A

Paita, 12 de noviembre de 2024

VISTO: El Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986, el Informe N° 429-2024-MPP/GAJ de fecha 17 de octubre de 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, las municipalidades son órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo previsto en la Constitución Política del Estado y el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, en virtud de la autonomía atribuida, los gobiernos locales se encuentran vinculados por el principio de unidad del Estado, que se encuentra consagrado en el artículo 43° de la Constitución Política del Perú; si bien es cierto, los gobiernos locales, provinciales y distritales la poseen como tal, no puede olvidarse que estos forman parte de un ordenamiento presidido por la Constitución, de modo que sus relaciones deben respetar las reglas inherentes al principio de unidad constitucional, que impone a cada sujeto institucional el deber de ejercitar sus propias competencias, teniendo en cuenta los efectos que sus decisiones pueden ocasionar en otros niveles constitucionales. La Municipalidad está sujeta al mandato de la Constitución y así ha sido establecido como principio en el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, que prescribe "Los gobiernos locales están sujetos a las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la Constitución Política del Perú, regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público; así como a las normas técnicas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio";

Que, con fecha 10 de junio de 1986, la Entidad otorgó a favor de los Sres. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres el Título de Propiedad N° 1343 a través del cual se les reconoce como propietarios del inmueble ubicado en la Mz. Q Lote 03 del P.J. San Martín Central;

Que, a través de los Expedientes N° 16885-2022 y N° 939-2023, de fechas 22 de noviembre de 2022 y 20 de enero de 2023, respectivamente, los Sres. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, solicitan la nulidad del Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986, expedido a su favor en el cual se reconoce la propiedad del inmueble ubicado en la Mz. Q Lote 03 del P.J. San Martín Central, por estar en zona de riesgo alto y haber sido reubicados en el A.H. Almirante Miguel Grau Seminario de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP de fecha 13 de junio de 2011, el Acta de Entrega de terreno y compromiso de habitabilidad de fecha 16 de julio de 2011. Precisan que al encontrarse en proceso de titulación el A.H. Almirante Miguel Grau Seminario por parte de COFOPRI es necesario que la Entidad declare la nulidad del Título de Propiedad N° 1343, a fin que COFOPRI pueda titularlos en el asentamiento humano en el que fueron reubicados. El otorgamiento del Título de Propiedad N° 1343 los coloca en una situación jurídica de ostentar doble propiedad, aun cuando el P.J. San Martín Central se encuentra inhabitable, imposibilitando que COFOPRI pueda otorgarle un nuevo título de propiedad;

Que, con Informe N° 008-2023-ET-RRC-SG.PU.CATyAA.HH.-MPP de fecha 06 de febrero de 2024, personal técnico administrativo de la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos informa al titular del Despacho que se ha constatado físicamente la inexistencia tanto de la Mz. Catastral 271 y 318 del P.J. San Martín Central, que se encuentra digitada en el Sistema Gráfico Catastral del Plano Básico de Paita, confirmando su reubicación en el A.H. "Almirante Miguel Grau Seminario" plasmada a través del Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP. Si bien el inmueble de los solicitantes se encontraba ubicado en la Mz. Catastral 269 del P.J. San Martín Central que no fue incluida en el Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP, debido a que el desborde de aguas subterráneas del Cerro Llorón también afectaba a los poblados de los lotes ubicados en dicha manzana fueron reubicados en el A.H. "Almirante Miguel Grau Seminario"; por lo que al haber sido reubicado del P.J. San Martín Central y contar con el Título de Propiedad N° 1343 que corresponde a un lote ubicado en la Manzana Catastral 269, corresponde declarar la nulidad a fin que puedan acceder a la titulación que viene realizando COFOPRI en el AA.HH. Almirante Miguel Grau Seminario;

Que, con Informe N° 016-2023/MPP/GDUyRSGPUCATyAAHH-KFVR de fecha 27 de febrero de 2023, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos indica que la Manzana Catastral 269 (Manzana





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

"Q") no fue consignada en el Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP como parte de los Asentamientos Humanos reubicados al Asentamiento Humano Almirante Miguel Grau Seminario, no obstante debe considerarse que el administrado presenta Acta de Entrega de Terreno y Compromiso de Habitabilidad de fecha 16 de julio de 2011, la cual está suscrita por el Alcalde de Paita que deja constancia de entrega del lote de terreno en el A.H. Miguel Grau Mz. Z Lote 6, reubicado del Pueblo Joven San Martín Central de la ampliación Jr. San Isidro Mz. N° 271 y 318¹, a favor de Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, debido a que su lote primigenio se vio afectado por las aguas que discurren del Cerro Llorón. En tal sentido, concluye que corresponde declarar la nulidad del Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986, para que el administrado pueda tener acceso a la formalización y titulación que viene realizando COFOPRI en el A.H. Almirante Miguel Grau Seminario;

Que, con Informe N° 046-2023/MPP-GDUyR-SGPUCyAA.HH. de fecha 10 de marzo de 2023, el Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos deriva el expediente a la Gerencia de Asesoría Jurídica precisando que al existir causal de nulidad (el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez: objetivo o contenido y finalidad pública), corresponde declarar la nulidad del Título de Propiedad N° 1343 con la finalidad que los solicitantes puedan tener acceso a la formalización y titulación que viene realizando COFOPRI en el A.H. Miguel Grau;

Que, con Informe N° 215-2023-GAJ-MPP de fecha 09 de mayo de 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica emite opinión legal concluyendo que se han configurado situaciones que afectan la eficacia y el ejercicio de los derechos reconocidos en el Título de Propiedad N° 1343, por lo que correspondía a la Entidad disponer la revocación del mencionado título, con la finalidad de extinguir sus efectos; sin embargo, previo al inicio del procedimiento debía corroborarse que los titulares de derechos habían sido comprendidos dentro de la zona declarada en riesgo muy alto y si sobre estas se dictó un mandato de reubicación o reasentamiento;

Que, a través de los Informes N° 060-2023/MPP-GDUyR-SGPUCyAA.HH-ARQ.JLTA y N° 177-2023-PPP/GDUYR-SGPUCATyAA.HH-DEBR, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos informó que si bien la Mz. Catastral N° 269 (Mz. Q) no fue comprendida dentro de los alcances del Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP, los titulares de derechos habían sido comprendidos dentro de la zona declarada en riesgo muy alto, tal como se detalla en el Acta de Entrega de terreno y compromiso de habitabilidad de fecha 16 de julio de 2011 a través de la cual se les reubicó en un lote de terreno del A.H. "Almirante Miguel Grau Seminario" como parte de la reubicación de las Mz. N° 271 y N° 318 del P.J. San Martín Central declarado zona de alto riesgo;

Que, con Informe N° 262-2023/MPP-GDUyR-SGPUCyAA.HH-Arq.JLTA de fecha 29 de noviembre de 2023, el Subgerente Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos informa a la Gerencia de Asesoría Jurídica que realizada la inspección ocular correspondiente se ha constatado la habitabilidad de los solicitantes en el A.H. Miguel Grau Mz. Z Lote 06;

Que, con Informe N° 038-2024-MPP/GAJ de fecha 22 de enero de 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica nuevamente emitió opinión legal ratificándose en lo señalado en el informe N° 215-2023-GAJ- MPP, requiriendo que la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos en coordinación con la Secretaría Técnica de Gestión de Riesgo del Desastre acrediten la información que justifica la inhabitabilidad de la zona donde está sentado el predio primigenio;

Que, con Informe N° 110-2024/MPP-GDUyR-SGPUCyAA.HH-ARQ.JLTA de fecha 05 de abril de 2024, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos informa que a través del Informe N° 061-2024/MPP-GDUyR-SGPUCyAAHH-ARQ.JLTA, su despacho comunicó que con fecha 13 de febrero de 2024, se confirmó in situ la inhabitabilidad de la zona donde, según la base gráfica catastral, se ubica la Mz. Catastral 269 (Mz. Q) del P.J. San Martín Central, en la cual se ubicaría el Lote 03, el mismo que tampoco existe ni está habitado; asimismo, se constató la inhabitabilidad e inexistencia de las Mzs. Catastrales 271 y 318. Además, la Secretaría Técnica de Gestión de Riesgo del Desastre, a través del Informe N° 150-2024-MPP/STGRDYDC, precisó que con fecha 01 de abril de 2024, realizó una visita in situ evidenciando un terreno vacío, usado como campo deportivo, en el P.J. San Martín Central, del que se manifestó que anteriormente estaba habitado pero que debido al aumento del peligro fueron reubicados en el A.H. Almirante Miguel Grau Seminario, tal como consta en el Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP, Acta de Entrega de terreno y compromiso de

El Acta de Entrega de Terreno y Compromiso de Habitabilidad de fecha 16 de julio de 2011, hace referencia a la entrega de un terreno reubicado del Pueblo Joven "San Martín Central" de la ampliación Jr. San Isidro Mz. N° 271 y 338; sin embargo, el Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP de fecha 13 de junio de 2011 declara la reubicación de los moradores de las Mzas. 271 y 318 del Jr. San Isidro - Sector San Martín Central - Paita).





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

habitabilidad. En ambos informes se precisó que a través de los Informes Técnicos N° 036-2022/IGP CIENCIAS DE LA TIERRA SÓLIDA – “Inspección Geodinámica en los A.H. Vista al Mar, Cerro Llorón y Playa Cangrejos” emitido por el IGP y N° A7349 - "Evaluación de peligros por movimientos en masa en el Sector del Jr. Junín (cuadra 9), P.J. Nueva Esperanza, A.H. Hermanos Cárcamo, P.J. 13 de Julio, A.H. Vista al Mar, Sector Cerro Llorón, P.J. San Martín Central de la ciudad de Paita” emitido por INGEMMET, se explicaron los eventos geodinámicos y se evaluaron los peligros que afectan a la población, sobretodo de dichas zonas y sus alrededores, colocándolos en una situación de alto riesgo, razón para no habitar las zonas indicadas por lo que recomendaron la reubicación de las viviendas afectadas, entre otros, del P.J. San Martín Central. Con ello se acredita la información que justifica la inhabilitación de la zona donde está asentado el predio ubicado en la Mz. Catastral 269, Mz. Q, Lote 03 del P.J. San Martín Central;

Que, con Informe N° 244-2024-MPP/GAJ de fecha 04 de junio de 2024, la Gerencia Jurídica informa que las áreas técnicas han verificado que los solicitantes fueron comprendidos dentro de la zona declarada de riesgo muy alto sobre la que se dictó un mandato de reubicación, tal como ha sido acreditado a través del Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP de fecha 13 de junio 2011, el Acta de Entrega de terreno y compromiso de habitabilidad de fecha 16 de julio de 2011. Asimismo, a través de los Informes Técnicos N° 036-2022/IGP CIENCIAS DE LA TIERRA SÓLIDA y N° A7349, emitidos por el IGP y el INGEMMET, respectivamente, se ha justificado la inhabilitación de la zona donde estaba asentado el predio primigenio que les fue otorgado a los solicitantes. En ese sentido, recomienda dar inicio al procedimiento de revocación del Título de Propiedad N° 1343, otorgado a favor de los Sres. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, con la finalidad de extinguir sus efectos;

Que, con Oficio N° 498-2024/MPP-GDUyR-SGPUCyAA.HH-ARQ.JLTA de fecha 07 de agosto de 2024, el Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos comunica al Sr. Teodulfo Torres Castillo el inicio del procedimiento de revocación del Título de Propiedad N° 1343, otorgado a favor de los Sres. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, con la finalidad de extinguir sus efectos. De acuerdo con lo dispuesto para el procedimiento de revocación se pone de conocimiento el acto con la finalidad que ejerzan su derecho a la defensa. El documento fue recepcionado con fecha 19 de agosto de 2024 por el Sr. Pedro Gallo A. identificado con DNI N° 03563851;

Que, con Informe N° 272-2024/MPP-GDUyR-SGPUCyAA.HH-ARQ.JLTA de fecha 12 de septiembre de 2024, el Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos comunica a la Gerencia de Asesoría Jurídica que ha cumplido con notificar al administrado, a través del Oficio N° 498-2024/MPP-GDUyR-SGPUCyAA.HH-ARQ.JLTA, con el inicio del procedimiento de revocación del Título de Propiedad N° 1343, sin embargo hasta la fecha no se ha obtenido respuesta alguna. En ese sentido, deriva el expediente a fin que se continúe con el procedimiento de revocación del Título de Propiedad N°1343;

Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 27 del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades, el alcalde tiene como parte de sus atribuciones *"otorgar títulos de propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia"*. Respecto de ello, la citada ley señala en el artículo 79° que las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, tienen como parte de sus funciones específicas exclusivas la de *"1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales"*.

Las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Municipalidades no reflejan la voluntad del legislador de reconocer facultades ilimitadas a una municipalidad para instituirse como un órgano formalizador de la propiedad. Los sistemas de transferencia de propiedad, tanto públicos como privados, requieren de actos propios de los titulares para considerar válidos y con plenos efectos legales los actos que deriven de este derecho.

La municipalidad no actúa como un propietario cuando ejerce la función de otorgar títulos de propiedad, sino que ejerce una función que nace de la competencia en materia de organización del espacio físico y uso del suelo que le otorga su ley orgánica. Sus facultades de formalización para el acceso al derecho fundamental a la vivienda es una actividad con preeminencia pública que busca ejecutar mandatos que la Constitución ha impuesto implícitamente al Estado para garantizar progresivamente el acceso a derechos fundamentales, como el acceso a la vivienda;

Que, en la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 00048-2004-AI/TC (fundamento jurídico 76-88), el máximo intérprete de la Constitución destacó que la propiedad no solo es un derecho subjetivo constitucional reconocido en los incisos 8 y 16 del artículo 2° de la Constitución, sino que también es una garantía institucional; un instituto constitucionalmente protegido, al cual el Estado está en la obligación de garantizar su inviolabilidad y al mismo tiempo de velar porque su ejercicio se realice en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley.



Paita
Gestión 2023 - 2026

"Cambio y esperanza"



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

La exigencia de que su ejercicio se realice en armonía con el bien común y dentro de los límites legales hace referencia a la función social que el propio derecho de propiedad *"comprende, integra e incorpora en su contenido esencial"* [STC N° 3347-2009-PA/TC, F.J. 15]. Esta función social explica su doble dimensión y determina que además del compromiso del Estado de proteger la propiedad privada y las actuaciones legítimas que de ella se deriven, pueda exigir también un conjunto de deberes y obligaciones concernientes a su ejercicio, en atención al interés público.

En ese orden de ideas, el rol que cumple el Estado como formalizador de la propiedad informal se efectúa en virtud de su ley orgánica y más concretamente de las disposiciones habilitantes previstas en el marco 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 modificatorias. La intervención de esta Entidad se efectúa en cumplimiento del rol del Estado de garantizar el acceso a la vivienda, no como regla general de intervención en el derecho de propiedad. Si bien la vivienda genera consigo el derecho a la propiedad, la labor de la Entidad se efectúa como un mecanismo facilitador de acceso a una vivienda digna.

El derecho, sin discriminación y en igualdad de condiciones, a una vivienda adecuada exige la adopción por parte del Estado de una política orientada a que la población acceda a una vivienda adecuada, esto es, que cuente con servicios indispensables para vivir, una infraestructura apropiada para ser habitada que implique gastos soportables y se permita la expresión de la identidad cultural de los habitantes, entre otros. La satisfacción de este aspecto del derecho a la vivienda adecuada se desarrolla progresivamente y según las posibilidades reales del Estado, manifestándose a través de medidas concretas y evaluables como se ha desarrollado en la Ley N° 28687;

Que, respecto al contenido del derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico 4) del expediente N° 3258-2010-PA-TC-Amazonas precisó que *"4. (...) el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política. 5. En consecuencia, el goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución"*;

Que, en atención a la normativa glosada y las facultades conferidas a la Municipalidad Provincial de Paita, se entregó a los Sres. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres el Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986, reconociéndole la propiedad del predio ubicado en el Lote N° 03 de la Mz. Q del Pueblo Joven "San Martín Central".

No obstante, según lo indicado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos y las demás áreas técnicas, dicho predio se afectó por las aguas que discurren del Cerro Llorón, razón por la cual se incluyó al lote de los administrados en la lista de lotes reubicados en el A.H. "Almirante Miguel Grau Seminario", otorgándoles el predio ubicado en el Lote N° 6 de la Mz. Z del A.H. "Almirante Miguel Grau Seminario", lugar donde residen actualmente conforme a lo indicado en la inspección ocular efectuada por el técnico administrativo Reynaldo Rosado Coronado, tal como consta en el Informe N° 008-2023-ET-RRC-SG.PU.CATyAA.HH-MPP y en el *"Acta de entrega de terreno y compromiso de habitabilidad"* firmada por el alcalde y funcionario competente del año 2011;

Que, la reubicación efectuada por la Entidad guarda relación con lo dispuesto en la Ley N° 29869, *"Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable"*, publicada en el diario oficial con fecha 29 de mayo de 2012, aplicable a los procesos de reasentamiento poblacional de zonas de muy alto riesgo no mitigable y de obligatorio cumplimiento por las entidades del Estado, personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que se encuentran dentro del territorio de la República y que participan en un reasentamiento poblacional.

La Ley define a una zona de muy alto riesgo no mitigable como *"aquella donde existe la probabilidad de que la población o sus medios de vida sufran daños o pérdidas a consecuencia del impacto de un peligro, y que la implementación de medidas de mitigación resulten de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo"*.

Las zonas vulnerables por las crecidas o desborde de los ríos, o producidas por precipitaciones, son consideradas como zonas de muy alto riesgo no mitigable, puesto que no es posible atenuar el efecto sobre las personas que residen en dicho lugar. La sola limpieza del cauce o la construcción de muros de contención no son una garantía ante la fuerza de la naturaleza. Por lo que, en aras de evitar que se generen mayores gastos para mitigar efectos eventuales por la concretización

☎ (073) 211-043 F: (073)211-187

📍 Plaza de Armas S/N - Paita - Perú

🌐 Municipalidad Provincial de Paita - Gestión 2023 - 2026

🌐 www.munipaita.gob.pe



Paita
Gestión 2023 - 2026

"Cambio y esperanza"



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

del riesgo señalado, es recomendable la aplicación de la Ley, con la finalidad de reasentar a las personas que viven en dichas zonas a otras con mejores condiciones de seguridad.

Dicho esto, advertimos que la zona del P.J. "San Martín Central" fue reubicada debido al constante peligro por discurrir en ella las aguas del Cerro Llorón, además de la afectación de aguas subterráneas por la contaminación y demás agentes contaminantes que ponían en muy alto riesgo la vida e integridad de los habitantes de la zona, conforme lo indicado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos en los distintos informes que ha emitido y a la declaración de zona de alto riesgo dispuesta por Acuerdo de Concejo N° 086-2011-CPP de fecha 13 de junio de 2011, que además dispuso la reubicación de los moradores de determinadas zonas del Pueblo Joven, es decir, el reasentamiento de los habitantes ubicados en la zona de muy alto riesgo a otra zona que les brinde mayor seguridad.

Esta acción es consecuencia de lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N° 29869, que indica que el reasentamiento poblacional se produce en mérito a la declaración de zona de muy alto riesgo no mitigable, asociada a peligros naturales, socio naturales o por causas humanas que ponen en peligro la vida de los pobladores y se formaliza por acuerdo de concejo;

Que, la petición del administrado está orientada a dejar sin efecto el Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986, pese a haber sido expedido en el marco de las facultades otorgadas a la Entidad y ser eficaz desde su expedición; sin embargo, no puede desconocerse la existencia de eventos posteriores al otorgamiento de dicho título que produjeron un cambio en la realidad, que resultaron en el traslado de los administrados a un lugar distinto debidamente autorizado por la Entidad con el objeto de salvaguardar su integridad física;

Que, como hemos mencionado, el Título de Propiedad N° 1343 fue expedido por la Municipalidad Provincial de Paita en estricta observancia del marco legal aplicable, por lo que es totalmente válido y eficaz desde su expedición. Intentar establecer una relación que pretenda desconocer su validez es negar que la Entidad estaba facultada para su expedición o que existieron vicios, y eso no se ha demostrado; no obstante, también es cierto que surgieron eventos posteriores a su expedición que modificaron la realidad fáctica, puesto que el P.J. San Martín Central fue declarado en alto riesgo produciéndose la declaración de inhabilitabilidad de dicha zona, de manera que estamos ante eventos que inciden en su eficacia y limitan el ejercicio del derecho a la vivienda y propiedad.

Los administrados señalan que esta situación les causa perjuicio dado que no pueden acceder al programa de titulación que viene realizando COFOPRI en el asentamiento humano en que actualmente residen. En el sistema se visualiza que además de contar con la posesión de la que pretende su titulación, tienen una propiedad inscrita a su nombre en los Registros Públicos (Título de Propiedad N° 1343), lo cual impide se les otorgue un nuevo título, por lo que han solicitado se deje sin efecto el Título de Propiedad N° 1343 considerando que el terreno ubicado en él es inhabitable por disposición municipal;

Que, el artículo 5° de la Ley N° 31056 prescribe "5.1. Para ser beneficiario de la presente ley, el poseionario y su cónyuge o conviviente, en caso lo tenga, deben acreditar ante COFOPRI, que a la fecha de la formalización no es propietario o copropietario de otro inmueble destinado a vivienda, uso comercial o industrial, dentro del territorio nacional, que se encuentre registrado en los Registros Públicos o fuera de registro en minuta notarial. Quedan exceptuados los predios obtenidos por anticipo de herencia, sucesión intestada o donación con las precisiones que establezca el reglamento. 5.2. (...)".

Esta es una acertada innovación legislativa si consideramos que la vivienda y la propiedad de esta, no obstante tratarse de derechos fundamentales, no pueden ni deben facilitar un descontrol en el acceso a la misma. El acceso a la propiedad mediante saneamiento de posesiones informales es un régimen excepcional de acceso a la propiedad, de modo que el Estado no debe facilitar el acceso indiscriminado, pues es sabido el aprovechamiento para generar variadas propiedades o el tráfico de terrenos.

Sin embargo, en situaciones como la planteada, el Estado a través de sus órganos competentes decide dictar medidas para evitar daños y desastres que pongan en riesgo la vida e integridad de las personas, en tanto se trata de derechos fundamentales; declarando zonas de alto riesgo no mitigable. Así, se configura una situación que afecta el derecho de propiedad. Por tanto, si bien no se desconoce la validez del acto emitido a favor de quienes fueron reconocidos como propietarios, también lo es que la declaración de alto riesgo obligó a la Entidad a efectuar un reasentamiento del cual mantiene las mismas obligaciones de saneamiento físico.

En efecto, se ha verificado que concurren situaciones que afectan la eficacia y ejercicio de los derechos reconocidos en el Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986, dado que el lote otorgado en favor de los administrados a través de dicho acto es inhabitable por encontrarse en zona de alto riesgo, encontrándose incluso prohibida su habitabilidad





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

conforme a lo dispuesto en el artículo 21^o de la Ley N° 29869. Por lo que, corresponde a la Entidad disponer su revocación con la finalidad de extinguir sus efectos, al haberse corroborado que los titulares de derechos han sido comprendidos como afectados dentro de la zona declarada de riesgo muy alto sobre la que se dictó un mandato de reubicación o reasentamiento;

Que, respecto a la revocación señalamos que el numeral 214.1.2. del artículo 214.1° del TUO de la Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, prescribe: *"Cabe la revocación de actos administrativos, con efectos a futuro, en cualquiera de los siguientes casos: 214.1.2.- Cuando sobrevenga la desaparición de las condiciones exigidas legalmente para la emisión del acto administrativo cuya permanencia sea indispensable para la existencia de la relación jurídica creada"*. Este procedimiento exige que antes de la extinción de derechos reconocidos se notifique el acto de iniciación del procedimiento de oficio para que un plazo de 5 días ejerza el derecho a la defensa;

Que, el Título de Propiedad N° 1343 es un acto de reconocimiento con plenos efectos jurídicos, sin embargo con el devenir del tiempo se produjeron eventos que limitaron el goce del derecho de propiedad, por lo que no estamos frente a un supuesto de nulidad. Al momento de la concepción y emisión del acto administrativo no existía ningún impedimento de habitabilidad, sino que este se ha producido a consecuencia de fenómenos naturales que indujeron a alteraciones de las condiciones del predio, impidiendo que se ejerzan los atributos de la propiedad como el uso y el disfrute del bien. Además, la revocación o extinción de los efectos del acto administrativo tiene su soporte en el acto mismo, pues en su Cláusula Sexta se prevé la posibilidad de reversión en caso el propietario tenga otro lote en cualquier otro asentamiento. La extinción de los efectos del título de propiedad se da como consecuencia de la limitación que existe en el acceso al derecho de propiedad del predio donde habrían sido reubicados.

En razón de ello, a través del Oficio N° 498-2024/MPP-GDUyR-SGPUCyAAHH-ARQ.JLTA de fecha 07 de agosto de 2024, la Entidad a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos puso en conocimiento del Sr. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, el inicio al procedimiento de revocación del Título de Propiedad N° 1343 con la finalidad que ejerzan su derecho a la defensa. Como consecuencia de ello y transcurrido el plazo previsto en la normativa, mediante Informe N° 272-2024/MPP-GDUyR-SGPUCyAAHH-ARQ.JLTA de fecha 12 de septiembre de 2024, el Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos comunica a la Gerencia de Asesoría Jurídica que hasta la fecha de emisión del informe los administrados no han presentado descargo alguno respecto del inicio de revocación del Título de Propiedad N° 1343.

La sustitución del inicio del procedimiento y consecuente convalidación de la comunicación del órgano técnico se justifica, ya que se ha producido el requerimiento para el ejercicio del derecho a la defensa aun cuando no existe afectación y el mismo administrado ha requerido la nulidad o extinción de los efectos del título de propiedad.

En consecuencia, se determina la concurrencia de elementos posteriores que afectan la vigencia del acto administrativo, configurándose la causal de revocación prevista en el numeral 214.1.2 del TUO de la Ley N° 27444, en mérito de la cual procede la revocación *"Cuando sobrevenga la desaparición de las condiciones exigidas legalmente para la emisión del acto administrativo cuya permanencia sea indispensable para la existencia de la relación jurídica creada"*. En ese sentido, al configurarse una de las causales para declarar la revocación del Título de Propiedad N° 1343 otorgado a favor de los Sres. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, al haber sido declarada la zona de muy alto riesgo donde se encuentra el predio sito en Lote 03 Mz. Q del P.J. San Martín Central, corresponde a la Entidad revocar y extinguir los efectos del Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986;

Que, mediante Informe N° 429-2024-MPP/GAJ de fecha de recepción 23 de octubre de 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que la entidad, a través de la máxima autoridad administrativa, debe dejar sin efecto el Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986 otorgado a favor de los Sres. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, al encontrarse inmerso en la causal prevista en el numeral 214.1.2 del TUO de la Ley N° 27444. Para tal efecto, debe emitirse el acto formal y notificar al administrado, así como disponer que la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos ejecute acciones para garantizar la situación jurídica del predio;

Artículo 21. Prohibición de ocupar zonas de muy alto riesgo no mitigable

Está prohibido ocupar zonas declaradas de muy alto riesgo no mitigable para fines de vivienda o cualquier otro que ponga en riesgo la vida o integridad de las personas. Corresponde a la municipalidad distrital ejecutar las acciones administrativas y legales que correspondan para el cumplimiento de la ley y a la municipalidad provincial brindar el apoyo necesario. No se puede dotar de servicios públicos a los asentamientos poblacionales que ocupen zonas declaradas de muy alto riesgo no mitigable, bajo responsabilidad.

(073) 211-043 F: (073)211-187

Plaza de Armas S/N - Paita - Perú

Municipalidad Provincial de Paita - Gestión 2023 - 2026

www.munipaita.gob.pe



Paita
Gestión 2023 - 2026

"Cambio y esperanza"



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA

Gobierno Provincial 2023 - 2026

Por las consideraciones expuestas y con las facultades que confiere la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DEJAR sin efecto el Título de Propiedad N° 1343 de fecha 10 de junio de 1986 otorgado a favor de los Sres. Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, al encontrarse inmerso en la causal prevista en el numeral 214.1.2 del TUO de la Ley N° 27444.

SEGUNDO: DISPONER que la que la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos ejecute acciones para garantizar la situación jurídica del predio.

TERCERO: NOTIFICAR la presente resolución a los señores Teodulfo Torres Castillo y Enma Benítez de Torres, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia Municipal y demás áreas administrativas correspondientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA
Pedro Luis Cuadros Alzamora
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA
Abg. Luzeloy Marilú Chunga Chunga
SECRETARÍA GENERAL

