RESOLUCIÓN N° 117 -2024-COFOPRI/TAP

EXPEDIENTE N° : 013-2024-COFOPRI/TAP
PROCEDENCIA : OFICINA ZONAL LA LIBERTAD
RECURRENTE : **JAIME DAVID SAIRITUPAC EGUSQUIZA**
MATERIA : APELACIÓN
FECHA : LIMA, 29 de octubre de 2024

SUMILLA: **CUANDO NINGUNO DE LOS PARTICIPANTES EN EL PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN, DEMUESTRA EL EJERCICIO DE LA POSESIÓN EN LA FORMA, CONDICIONES Y PLAZO QUE ESTABLECE EL LITERAL A) DEL ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD APROBADO CON EL DECRETO SUPREMO N° 013-99-MTC, EL LOTE SERÁ DECLARADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD.**

VISTO:

El recurso de apelación interpuesto por **JAIME DAVID SAIRITUPAC EGUSQUIZA** contra la Resolución Jefatural Nº D00035-2023-COFOPRI-OZLIB[1], emitida el 03 de abril de 2023 por la Oficina Zonal La Libertad que, declara el mejor derecho de posesión y dispone la emisión del título de propiedad a favor de Manuel Cesar Ly Layza, en calidad de bien propio, respecto del Lote 4, Manzana D, del Asentamiento Humano "Las Lomas Sector II" ubicado en el distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo del departamento de la Libertad, inscrito en la Partida Registral N° P14209062 de la Oficina Registral de la Libertad de la Zona N° V - Sede Trujillo, (en adelante el "predio"); con el informe oral de los abogados patrocinantes del recurrente y de la otra parte Manuel Cesar Ly Layza, así como de Jhovany Valera Chávez; y,

CONSIDERANDO:

Sobre la competencia del Tribunal Administrativo de la Propiedad

1. Que, el Tribunal Administrativo de la Propiedad, como órgano de resolución de segunda y última instancia con competencia a nivel nacional, conoce y resuelve los

---

1 *"**Resolución Jefatural Nº D00035-2023-COFOPRI-OZLIB***
(...)
ARTÍCULO 1°.- DECLARAR FUNDADA la reclamación presentada mediante Solicitud de Registro SIAE N° 2018047998. De fecha 04 de diciembre de 2018, presentado por doña Jhovany Valera Chávez, identificada con DNI N° 44750172, contra la solicitud de empadronamiento presentado por Jaime David Sairitupac Egusquiza, con Registro SIAE N° 2016029850 de fecha 15 de abril de 2016, respecto al predio ubicado en la Mz. "D" Lt. 04 del AA.HH. Las Lomas Sector II-A, ubicado en el distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo del departamento de la Libertad, con un área de 161.600m2 e identificado con Código de Predio P14209062; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa.
ARTÍCULO 2°.- DECLARAR el mejor derecho y DISPONER la emisión de Título de propiedad , a favor de don Manuel Cesar Ly Layza de estado civil soltero y en calidad de bien propio; respecto del lote 04 de la manzana "D", ubicado en el Asentamiento Humano " Las Lomas Sector II-A", del distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo del departamento de la Libertad, con un área de 161.600m2 e identificado con Código de Predio P14209062.
ARTÍCULO 3°.-Integrar a la presente resolución el Informe N° 036-2022-COFOPRI -OZLIB-ERT, emitido por el Área de Procedimientos Administrativos y el informe N° 006-2023-OZLIB-LSP emitido por el Coordinador en Formalización de la oficina Zonal La Libertad.
ARTÍCULO 4° .- de conformidad con lo dispuesto en el artículo 218.1° y 218.2° del texto Único de Procedimiento Administrativo de la ley N° 27444- Ley del procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS; procede interponer el recurso de apelación, dentro de un plazo que no debe exceder los 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la misma.
ARTÍCULO 5°.- Notificar la presente Resolución a las partes intervinientes en sus domicilios declarados o mediante Edicto conforme a lo dispuesto en el marco normativo vigente.

procedimientos administrativos relacionados con las competencias del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, de acuerdo con lo establecido por el artículo 15 del Reglamento de Normas que regulan la organización y funciones de los órganos de COFOPRI responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios, aprobado por Decreto Supremo N° 039-2000-MTC (en adelante, el "Reglamento de Normas"), razón por la cual la Oficina Zonal La Libertad, ha elevado en grado de apelación el presente expediente, para que sea resuelto por este Colegiado;

2. Que, en virtud del artículo 3 de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, cuyo plazo ha sido ampliado por el artículo 3 de la Ley N° 31056, COFOPRI asume de manera excepcional, 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 Reglamento del 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, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento del Título I de la Ley N° 28687") y demás normas reglamentarias;

3. Que, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Normas, el Tribunal Administrativo de la Propiedad además de resolver las cuestiones que se sometan a su consideración analizando las pruebas obrantes en el expediente administrativo, debe examinar la validez legal y la idoneidad técnica de los fundamentos y términos de la resolución impugnada. Por tanto, esta disposición legal le permite a este Colegiado revisar los aspectos formales y sustanciales de la decisión emitida en primera instancia. En ese sentido, corresponde determinar si la resolución apelada, se encuentra arreglada a las normas legales y reglamentarias pertinentes;

Sobre el recurso de apelación interpuesto contra la resolución jefatural

4. Que, mediante el recurso de apelación del 05 de diciembre de 2023 (fojas 203), contra la Resolución Jefatural N° D00035-2023-COFOPRI-OZLIB, Jaime David Sairitupac Egusquiza solicita que se deje sin efecto y nula la recurrida por atentar el debido proceso y se le reconozca su derecho a la posesión a su favor el "predio", señalando principalmente lo siguiente:

a) La Oficina Zonal no ha valorado los medios probatorios que obran en autos, sin tener los elementos de convicción y sin una debida motivación conforme lo establece la norma legal; resolvieron a favor de Jhovany Valera Chávez al inducir en error presentando documentos falsos, como el contrato privado de transferencia de posesión de fecha 10 de agosto de 2015;

b) El predio es de su exclusiva propiedad al adquirir de Yvan Jhony Sairitupac Egusquiza mediante contrato privado de fecha 20 de enero de 2016, quien compro mediante contrato privado de transferencia de posesión de fecha 04 de enero de 2016 de Isabel Vega Muñoz Rojas, quien adquirió de su posesionaria inicial Lindomera Muñoz Rojas el 27 de enero del año 2009;

c) De la Ficha de Empadronamiento y Verificación del 31 de julio de 2015, no precisa el nombre de la persona de quien se hizo, dejando expectativa que quien fuera la persona que fue empadronada;

d) Según Anexo de Ficha del 13 de julio de 2018 Jhovany Valera Chávez declara ser soltera y ser la única posesionaria, lo cual es completamente falso, es cierto que hasta la fecha de hoy viene ejerciendo la posesión sobre el predio en compañía de sus sobrinos, toda vez que por motivos de trabajo (pescador) no puede estar a tiempo completo, razón por la cual es aquella quien cuida su inmueble.

5. Que, mediante escrito de fecha 26 de febrero de 2024 (fojas 242) Jaime David Sairitupac Egusquiza, presenta alegaciones y adjunta nuevos medios de prueba, señalando principalmente lo siguiente:

a) Manuel Cesar Ly Layza, desde el 2017 es titular registral de varios predios, conforme se acredita con las partidas registrales adjuntas, situación fáctica que se rige como un impedimento legal a efectos que se declare el mejor derecho y se pretenda emitir título de propiedad alguna a su favor, conforme al literal b) del artículo 37° del "Reglamento de Formalización de la Propiedad"; por lo que, solicita sean valorados como nueva prueba;

b) La recurrida señala que para resolver la cuestión debatida se debe considerar el informe técnico de fecha 06 de octubre de 2022, el cual entre otros concluye que, el contrato de traspaso de posesión fecha 10 de agosto de 2015 a favor de Jhovany Valera Chávez, al no precisar dimensiones resulta ser impreciso, para determinar que corresponda al "predio". Por lo que no correspondería la sumatoria de plazo a Jhovany Valera Chávez y por ende tampoco al Manuel Cesar Ly Layza;

c) Existe indicios de vicios de nulidad, por cuanto quien solicita el mejor derecho de posesión es Jhovany Valera Chávez, siendo después de la inspección realizada en el predio el 24 de agosto de 2022 en la que se encontró a Manuel Cesar Ly Layza quien solicitó su incorporación al presente procedimiento, por lo que, deja en consideración al Tribunal a efectos de analizar si se cumplió con el procedimiento y requisitos establecido conforme a las normas de la materia;

6. Que, mediante escrito de fecha 01 de marzo de 2024 (fojas 275) Manuel Cesar Ly Layza, absuelve el traslado de apelación argumentando lo siguiente:

a) El apelante señala que Jhovani Valera Chávez ha inducido a error a la Zonal La Libertad al presentar documentos falsos (contrato de transferencia de posesión de fecha 10/08/2015) pero no presenta ninguna prueba de lo que afirma;

b) El apelante afirma ser el único posesionario del predio, y que por trabajos pesqueros no puede estar a tiempo completo el predio y que señala que Jhovani Valera Chávez es quien cuida su inmueble, pero no demuestra con ninguna documentación veras lo que afirma;

c) Su transferente Jhovani Valera Chávez, presentó oportunamente documentos que sustenta su posesión, como son el contrato de posesión de fecha 10 de agosto del 2015 a través del cual Violeta Isabel Vega Huamán le transfiere dicho predio, quien adquirió de su anterior posesionaria con contrato de traspaso de posesión de fecha 27 de enero de 2009, Lindomera Muñoz Vega

y Bernardo Jáuregui Angulo, quienes adquirieron el predio de la Comunidad Campesina de Huanchaco mediante título de posesión de fecha 19 de octubre de 1995;

d) Se apersonó al procedimiento en el cual acredita su interés para incorporarse como sucesor procesal, al haber adquirido el predio de Jhovani Valera Chávez con contrato de transferencia de posesión de fecha 30 de mayo de 2022;

e) Según Informe Técnico de fecha 06 de octubre de 2022 y la respectiva Acta de inspección de fecha 24 de agosto de 2022, fue atendido por su persona, por lo que ha quedado acreditado que es el actual posesionario del predio, tal como se encuentra previsto en el literal a) del artículo 37° del "Reglamento de Formalización de la Propiedad"

7. Que, mediante escrito de fecha 03 de octubre de 2024 Jhovani Valera Chávez (fojas 313), absuelve el traslado de apelación argumentando lo siguiente:

a) El Señor Jaime David Sairitupac Egusquiza, trata de sorprender con su apelación, creando en su imaginación que es propietario de una propiedad ajena;

b) Como propietaria del predio transfirió en su oportunidad a Manuel Cesar Ly Layza, quien es el nuevo propietario del predio;

c) Ella presentó oportunamente los documentos que acreditan su posesión sobre el predio ante COFOPRI;

Determinación de la cuestión controvertida

8. Que, en el presente caso, la controversia se suscita respecto a determinar el mejor derecho de posesión a quien cumpla los requisitos para acceder a la adjudicación del "predio", establecidos en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, en adelante el "Reglamento de Formalización de la Propiedad", descartando previamente si en la tramitación del procedimiento se han incurrido en vicios de nulidad;

Análisis de la cuestión controvertida y marco normativo aplicable

9. Que, es materia de formalización el "predio" ubicado en la posesión informal denominada Asentamiento Humano "Las Lomas Sector II"; asimismo, de la Partida Registral N° P14209062 se desprende que el "predio" es propiedad del Estado representado por COFOPRI, quien ejerce la titularidad con fines operativos inherentes a su competencia como entidad a cargo de la formalización de la propiedad informal. En ese sentido, con la finalidad de proceder a la adjudicación del "predio" se debe verificar el ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública, de acuerdo con lo establecido en el literal a) del artículo 37[2] del "Reglamento de Formalización de la Propiedad" por lo menos un año antes del empadronamiento, conforme reiterada jurisprudencia emitida por este Tribunal[3] que

---

[2] *Artículo 37° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC (Reglamento de Formalización)*
La expedición de títulos de propiedad registrados de los lotes destinados a vivienda, se realizará en favor de sus ocupantes a título gratuito, siempre que reúnan los siguientes requisitos:
a) Ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo de un (1) año (...)".

[3] *Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 034-2012-COFOPRI/TAP, del 06 de febrero de 2012.*

sintoniza con lo señalado en el último párrafo del artículo 38 del citado reglamento[4], el cual señala que la documentación para acreditar posesión debe ser presentada en el empadronamiento, es decir, en la primera visita que se realiza al predio al inicio del proceso de formalización individual;

10. Que, en el presente procedimiento se descarta la existencia de propiedad, pues conforme lo referido previamente, en posesiones informales la titularidad corresponde al Estado y no a sus poseedores, estos ejercen únicamente una posesión de hecho, según lo previsto en el artículo 4.5 de la Directiva N° 015-2000-COFOPRI, aprobada con la Resolución Ministerial N° 348-2000-JUS, por el cual, los contratos que los poseedores del lote celebren con terceras personas, no vinculan al titular del predio (COFOPRI). En conclusión, no le compete a COFOPRI analizar o pronunciarse sobre la validez, eficacia o cumplimiento de los contratos celebrados por los poseedores de los lotes con terceros, sino únicamente respecto a la posesión de los mismos, por lo que dichos contratos pueden ser considerados como un medio probatorio del poseedor del lote en litigio;

11. Que, de lo señalado, se otorga título de propiedad a favor de aquel que acredite con documentación idónea, que ejerce la posesión del bien en forma directa (en forma personal o a través de un tercero que declare expresamente que ejerce la posesión a nombre del titular), continua (sin interrupciones en el tiempo), pacífica (exenta de conflictos o violencia) y pública (con conocimiento de los pobladores) el año previo al empadronamiento del lote por tratarse del momento en que inicia el proceso de formalización individual del "predio". Para tal efecto, se considera documento idóneo a aquél que genere convicción del ejercicio efectivo de la posesión, por corresponder al predio materia de formalización y por haber sido emitido dentro del plazo antes mencionado;

12. Que, COFOPRI adjudica el lote a favor de los poseedores que acrediten el cumplimiento de los requisitos antes señalados, para ello se vale de la evaluación conjunta de los medios probatorios que demuestren posesión como mínimo durante el año previo al empadronamiento. Por tal motivo, no serán tomadas en cuenta las instrumentales expedidas en fecha posterior a dicha diligencia, las que no guarden relación con el "predio" y aquellas que no crean convicción del ejercicio efectivo de la posesión, debiéndose considerar que en el caso de autos el empadronamiento tuvo lugar el 31 de julio de 2015 (fojas 01);

13. Que, de acuerdo con el artículo 27 del "Reglamento de Formalización de la Propiedad", el empadronamiento tiene por objeto determinar quién está en posesión del lote y su calidad posesoria, permite identificar a sus titulares y constatar el uso del predio, recabando la documentación pertinente, sin que esto genere derecho alguno a favor del ocupante, pues como se verá más adelante, la entidad está obligada a realizar una calificación de la información obtenida. El artículo en mención establece además que si el resultado de dicha calificación se desprende la existencia de titulares ausentes o documentación incompleta; es decir, contingencias que imposibilitan temporalmente continuar con el proceso de formalización, se programen sucesivas visitas a efectos de levantar dichas contingencias; por tanto, aquellas visitas realizadas con posterioridad al empadronamiento no son determinantes en la verificación del plazo de posesión;

Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 623-2015-COFOPRI/TAP, del 03 de diciembre del 2015.
Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 157-2015-COFOPRI/TAP, del 06 de marzo de 2015.

4 *Artículo 38° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC (Reglamento de Formalización)*
"(...)
Los documentos que presenten los ocupantes deberán demostrar que la posesión del lote es no menor a un (1) año (...). Los documentos serán presentados al momento del empadronamiento o, una vez empadronados, los poseedores podrán alcanzar la documentación que no hubieran presentado."

Sobre los actuados del expediente

14. Que, de la Ficha de Empadronamiento y/o Verificación de fecha **31 de julio de 2015** (fojas 01), se advierte que no se empadronó a nadie, consignando en el rubro de observaciones ***"(...) "Ausente (SIC)"***;

15. Que, en el Anexo de la Ficha de Empadronamiento de fecha 21 de septiembre de 2016, consta en observaciones *"(...) "Lote construcción material noble, serie de medidor 060734915, no se ubicó a titular (SIC)";*

16. Que, con fecha 13 de julio de 2018 (fojas 25) se realizó una siguiente visita en el predio, y se encontró a Jhovany Valera Chávez, dejando constancia en el rubro de observaciones: *"(...) Casa de material noble, uso vivienda, T1 declara ser soltera y única posesionaria del lote, documentos presentados pertenecen al lote (SIC)";*

17. Que, del Anexo de la Ficha de Empadronamiento de fecha 29 de marzo de 2019 (fojas 85), se advierte en el rubro de observaciones *"(...) "Posible conflicto de intereses entre Jaime y Jhovany (SIC)"*;

18. Que, de la visita realizada en el predio el 09 de noviembre de 2019 (fojas 89) se encontró a Jhovany Valera Chávez, consignando en el rubro de observaciones *"(...) T1 ejerce posesión sobre el predio adjunta documentos, manifiesta que el Sr. Jaime Sairitupac no le corresponde derechos sobre el predio, declarando que la vendedora Sra. Violeta Vega le transfiere el predio el en el año 10/08/15 y que con fecha posterior, la citada vendedora suscribe un contrato con el sr. Jaime, quien a decir de T1 nunca ejerció posesión sobre el predio...(SIC");*

19. Que, mediante solicitud de fecha 15 de abril de 2016 (SIAE: 2016029850) Jaime David Sairitupac Egusquiza, solicita empadronamiento del predio y adjunta documentos (fojas 05 a 24);

20. Que, con solicitud (SIAE: 2018047998) de fecha 03 de agosto de 2018 (fojas 33), reiterada con escrito de fecha 04 de diciembre de 2028 (fojas 63 al 74) Jhovany Valera Chávez formula oposición a la pretensión de empadronamiento de Jaime David Sairitupac, Egusquiza manifestando haber adquirido el "predio" de Violeta Isabel Vega Huamán, mediante contrato privado de traspaso de posesión de fecha 10 de agosto de 2015 (fojas 63 al 74);

21. Que, mediante Resolución N° 120-2019-COFOPRI/OZLIB de fecha 27 de diciembre de 2019, la Oficina Zonal La Libertad encausa la oposición como una reclamación y resuelve admitir la reclamación formulada por Jhovany Valera Chávez contra la solicitud de empadronamiento de Jaime David Sairitupac Egusquiza respecto al "predio" (fojas 79);

22. Que, el 20 de junio de 2022 (foja 101), se apersona al procedimiento Manuel Cesar Ly Layza como actual poseedor, por haber adquirido el predio mediante contrato de transferencia de posesión de fecha 30 de mayo de 2022 otorgado por Jhovany Valera Chávez (fojas 102);

23. Que, efectuada la inspección de Oficio el 24 de agosto de 2022, sobre el "predio", se dejó constancia que se encontró en posesión a Manuel Cesar Ly Layza quien

declaró estar en posesión desde el 30 de mayo de 2022 por haber adquirido mediante contrato de transferencia de posesión de la señora Jhovany Valera Chávez (fojas 107, 108);

24. Que, de la inspección ocular realizada en el predio se emitió el Informe Técnico de fecha 06 de octubre de 2022 (fojas 109) del cual se desprende entre otros, que constituido en el predio fue atendido por Manuel Cesar Ly Layza, quien refiere ser el actual posesionario y no se encontró signos de posesión de Jaime David Sairitupac Egusquiza y otros. Respecto a los documentos alcanzados por las partes guarda correspondencia con el "predio", a excepción del contrato de traspaso de posesión de fecha 10 de agosto de 1015 en el cual Violeta Isabel Vega Huamán transfiere a Jhovany Valera Chávez, al concluir que no se puede establecer un polígono cerrado con dos dimensiones con el cual este documento es impreciso y falto de datos técnicos;

25. Que, la Oficina Zonal La Libertad emite la Resolución Jefatural N° D000035-2023-COFOPRI-OZLIB del 03 de abril de 2023 (fojas 169) declarando fundada la reclamación planteada por Jhovany Valera Chávez. Declarar mejor derecho de posesión y disponer la emisión del Título de Propiedad a favor de Manuel Cesar Ly Layza, en calidad de bien propio; decisión apelada por Jaime David Sairitupac Egusquiza, razón por la que ha sido elevado a esta instancia administrativa en grado de apelación;

Sobre la evaluación de documentos para el cumplimiento de los requisitos establecidos para acceder a la titulación del "predio"

26. Que, habiéndose realizado el empadronamiento el 31 de julio de 2015, y de conformidad a lo desarrollado en los considerandos que preceden, para declarar el mejor derecho de posesión se exige que las partes acrediten posesión por lo menos desde el **31 de julio de 2014**; es decir, el año previo a la fecha en que se realizó el empadronamiento (fojas 01);

27. Que, con el objeto de demostrar posesión sobre el "predio", Jaime David Sairitupac Egusquiza, presentó entre otros documentos en copia, los siguientes:

a) Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Huanchaco de fecha 26 de enero de 2016 a favor de Jaime David Sairitupac Egusquiza y Asucena Pilar Tafur Cayán De Sairitupac (fojas 11);

b) Contrato Privado de Transferencia de posesión de fecha 20 de enero de 2016 otorgado por Yvan Jhonny Sairitupac Egusquiza a favor de Jaime David Sairitupac Egusquiza y Asucena Pilar Tafur Cayán De Sairitupac (fojas 12);

Documentos de la transferente:

c) Contrato Privado de Transferencia de posesión de fecha 04 de enero de 2016 otorgado por Violeta Isabel Vega Huamán a favor de Yvan Jhonny Sairitupac Egusquiza (fojas 13);

d) Contrato de Traspaso de Posesión de fecha 27 de enero de 2009 otorgado por Lindomera Muñoz Rojas a favor de Violeta Isabel Vega Huamán (fojas 14);

e) Documento denominado Título de Posesión emitido por la Comunidad Campesina de Huanchaco de fecha 19 de octubre de 1995 otorgada a favor de Lindomera Muñoz Rojas (fojas 18);

f) Impuesto predial (PU) del año 2015, 2014 y 2013 a nombre de Violeta Isabel Vega Huamán (fojas 20, 22 y 24);

g) Hoja de Resumen de Valorización de Predio (HR) del año 2014, 2013 a nombre de Violeta Isabel Vega Huamán (fojas 21, 23);

Asimismo, ante esta instancia adjunta en copia como nueva prueba los siguientes documentos:

h) Copia de literal de la Partida P14081177
i) Copia de literal de la Partida P14081178
j) Copia de literal de la Partida P14081123

28. Que, asimismo, en la audiencia de informe oral realizada el 22 de octubre de 2024, el abogado del recurrente ha reiterado los argumentos vertidos en su recurso de apelación;

29. Que, previo a la valoración de los medios probatorios, es de precisar que en el presente procedimiento se descarta la existencia de propiedad, pues conforme a lo señalado en el fundamento 8 de la presente resolución, los contratos que los poseedores del lote celebren con terceras personas, no vinculan al titular del predio (COFOPRI), no obstante, serán tomados como medios probatorios para acreditar posesión;

30. Que, de los documentos detallados en el considerando que antecede **d)** y **e),** se aprecia que el poseedor inicial del predio habría sido por Lindomera Muñoz Rojas y su conyugue Bernardo Jáuregui Angulo según documento denominado título de posesión de fecha 19 de octubre de 1995 otorgado por la Comunidad Campesina de Huanchaco, siendo luego transferido a favor de Violeta Isabel Vega Huamán con Contrato de Traspaso de Posesión de fecha 27 de enero de 2009; Sin embargo, respecto a esta última, no consta en autos documento alguno que acredite que haya continuado el ejercicio posesorio sobre el "predio" entre los años 2010 a julio de 2014, cuya ausencia que se ha evidenciado también en la diligencia del empadronamiento **(31 de julio de 2015)**, lo que imposibilita acreditar continuidad posesoria y efectiva durante el año previo al empadronamiento y la transferencia posesoria realizada el 04 de enero de 2016 a favor de Yvan Jhony Sairitupac Egusquiza, quien a su vez transfirió al recurrente mediante contrato privado de fecha 20 de enero de 2016. Asimismo, de los documentos **f)** y **g)** consta el nombre como contribuyente y dirección del "predio" de Violeta Isabel Vega Huamán; sin embargo, no otorga ninguna certeza respecto al ejercicio posesorio directo que se debe ejercer para obtener la adjudicación del "predio", por lo que de conformidad con el artículo 190° del Código Procesal Civil, tales medios de prueba resultan improcedentes para acreditar ejercicio posesorio efectivo sobre "el predio";

31. Que, respecto de los documentos que antecede **a), b) y c),** se tiene que Jaime David Sairitupac Egusquiza, alega tener mejor derecho de posesión del predio por haber adquirido mediante contrato privado de fecha 20 de enero de 2016, de Yvan Jhony Sairitupac Egusquiza quien a su vez lo adquirió con contrato privado de transferencia de posesión de fecha 04 de enero de 2016 de Violeta Isabel Vega. Al respecto, por tratarse de documentos emitidos con posterioridad al empadronamiento **(31 de julio de 2015)** no han sido materia de

evaluación documentaria, más aún, cuando no se ha acreditado la posesión conforme a nuestra normativa de la primera transferente, conforme lo expuesto anteriormente, así como el recurrente no ha acreditado haber ejercido posesión efectiva y/o directa durante el empadronamiento y las visitas realizadas e inspecciones en el predio. Por lo tanto, no cumple con el tiempo y la forma de posesión requerida por la normativa aludida en el 11,12 y 13 considerando de la presente resolución. Por lo que la suma del plazo posesorio de la transferente Violeta Isabel Vega Huamán a favor de los quienes adquieren supuestamente la posesión con posterioridad al plazo materia de evaluación, razón por la que dicha suma no opera en el presente caso. Además, se debe señalar que quienes desean favorecerse con la titulación debe acreditar ejercer la posesión efectiva el año predioa la fecha del empadronamiento sobre el "predio", condición que se requiere por tratarse del momento en que inicia el proceso de formalización individual del "predio";

En cuanto a los medios probatorios descritos en h) i) y j), serán valorados en forma conjunta con los medios probatorios de Manuel Cesar Ly Layza;

32. En ese sentido, Jaime David Sairitupac no acredita cumplir el plazo posesorio de manera continua, pacífica y pública por un año, conforme lo exige el artículo 37 del "Reglamento de Formalización de la Propiedad", plazo que como se ha visto, debe cumplirse a la fecha del empadronamiento, de conformidad con el artículo 38 del *"Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal"*. Que, siendo así, el recurso de apelación interpuesto, resulta infundado en parte, por los fundamentos expuestos anteriormente;

33. Que, con el objeto de demostrar posesión sobre el "predio", Jhovany Valera Chávez, presentó en copia entre otros documentos, los siguientes:

a) Contrato de Traspaso de Posesión de fecha 10 de agosto de 2015, otorgado por Violeta Isabel Vega Huamán a favor de Jhovany Valera Chávez (fojas 27);
b) Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Huanchaco de fecha 02 de agosto de 2018 a favor de Jhovany Valera Chávez (fojas 35);
c) Recibo de Agua Potable de fecha de emisión junio y marzo de 2016, septiembre de 2019 a nombre de Jhovany Valera Chávez (fojas 30, 40 y 71);
d) Hoja de Resumen de Valorización de Predio (HR) del año 2018 a nombre de Jhovany Valera Chávez (fojas 36,);
e) Declaración Jurada de Impuesto Predial (PU) del año 2018 a nombre de Jhovany Valera Chávez (fojas 37);
f) Dni de su menor hija IFSV con fecha de inscripción 15 de agosto de 2014, con dirección Calle Jaime De Góngora M3-24 Urb. POP El Cortuo - Trujillo-La Libertad (fojas 38);
g) Dni de su menor hija TGSV con fecha de inscripción 22 de marzo de 2017, con dirección Pje. Retama 102- AA.HH Las Lomas Huanchaco – La Libertad (fojas 39);
h) Ficha de Inspección de Predio emitida por la Municipalidad Distrital de Huanchaco del año 2018, respecto al predio, en el cual se deja como

observaciones: anterior dirección era Calle Retamas N° de Finca 102.A y con COFOPRI es Mz. D; Lote 4 (fojas 41 y 43);

i) Resolución Gerencial N° 0154-2018-MDH-GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Huanchaco de fecha 02 de agosto de 2018 en la que resuelve aprobar los planos y memorias descriptivas presentada por Jhovany Valera Chávez respecto al predio de su posesión signado Mz. D; Lote 4 del Asentamiento humano Las Lomas II-A (fojas 48);
j) Recibos de pago por concepto de impuesto predial cancelado el 02 de agosto de 2018 (fojas 58);
k) Recibo de pago periodo julio de 2019, por concepto de luz eléctrica donde figura como contribuyente Jhovany Valera Chávez (fojas 96);

Documentos de la transferente:

l) Contrato de Traspaso de Posesión de fecha 27 de enero de 2009 otorgado por Lindomera Muñoz Rojas y su conyugue Bernardo Jauregui Angulo a favor de Violeta Isabel Vega Huamán (fojas 28);

m) Documento denominado Titulo de Posesión emitido por la Comunidad Campesina de Huanchaco de fecha 19 de octubre de 1995 otorgada a favor de Lindomera Muñoz Rojas (fojas 29);

34. Que, de la evaluación de los documentos del literal a) Jhovany Valera Chávez adquirió la posesión del "predio" el 10 de agosto de 2015 con Contrato de Traspaso de Posesión de Violeta Isabel Vega Huamán (fojas 27), quien habría adquirido el predio con Contrato de Traspaso de Posesión el 27 de enero de 2009 (fojas 28) de su anterior poseedora inicial Lindomera Muñoz Rojas y su conyugue Bernardo Jáuregui Angulo quienes según documentos iniciaron su posesión sobre el "predio" en el año 1995 (fojas 29). En este contexto, si bien acredita con los documentos de los literales a), b) c) d), e), h), i) y j) su posesión desde el 10 de agosto de 2015, estos son posteriores al año del empadronamiento, por lo que se encuentra fuera del periodo legal para ser evaluados, conforme se señala en el considerando 12 de la presente resolución, de los documentos f) y g) DNIs de sus menores hijas, no otorgan ninguna certeza respecto al ejercicio posesorio directo que se debe ejercer para obtener la adjudicación del "predio", por lo que de conformidad con el artículo 190° del Código Procesal Civil, tales medios de prueba resultan improcedentes para acreditar ejercicio posesorio efectivo sobre "el predio. Respecto a la suma de plazo posesorio de su transferente Violeta Isabel Vega Huamán no consta en autos documento alguno que acredite que haya continuado el ejercicio posesorio, sobre el "predio entre los años 2010 a julio de 2014 (año previo a la fecha del empadronamiento), evidenciado su ausencia en la diligencia del empadronamiento **(31 de julio de 2015)**, lo que imposibilita acreditar continuidad posesoria y efectiva durante el año previo al empadronamiento. En esa línea, si bien se encontró a Violeta Isabel Vega Huamán en la visita después de casi 3 años en el predio realizada el 13 de julio de 2018 (fojas 25) y 29 de noviembre de 2019 (fojas 89), aquellas visitas realizadas con posterioridad al empadronamiento no son determinantes en la verificación del plazo de posesión, conforme se señala en el considerando 13 de la presente resolución;

35. Que, en ese sentido, Jhovany Valera Chávez no acredita cumplir el plazo posesorio de manera continua, pacífica y pública por un año, conforme lo exige el artículo 37 del "Reglamento de Formalización de la Propiedad", plazo que como se ha visto, debe cumplirse a la fecha del empadronamiento, de conformidad con el artículo 38 del

"Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal"; siendo así, el recurso de reclamación interpuesto, resulta infundado en parte al no acredita por los fundamentos expuestos anteriormente;

36. Que, con el objeto de demostrar posesión sobre el "predio", Manuel Cesar Ly Layza, presentó en copia entre otros documentos, los siguientes:

a) Contrato de transferencia de posesión de bien inmueble de fecha 30 de mayo del 2022 otorgada por Jhovany Valera Chávez a favor de Manuel Cesar Ly Layza (fojas 102);
b) Recibo de luz, de fecha de emisión 29 de enero de 2024, contribuyente Manuel Cesar Ly Layza (fojas 298);
c) Certificado de Posesión emitido por la Municipalidad distrital de Huanchaco de fecha 06 de febrero de 2024, a nombre de Manuel Cesar Ly Layza (fojas 299);
d) Acta de Inspección Ocular emitido por el Juzgado de Única Nominación del distrito de Huanchaco de fecha 14 de febrero de 2024 y fotografías del predio de la inspección (fojas 300, 3001),
e) Copia de la primera Hoja del Diario la Industria de fecha 14 de febrero de 2024(fojas 302);
f) Contrato de Suministro de energía eléctrica N° 50400017176 suscrito el 19 de febrero de 2024, suscrito entre la Empresa Hidrandina S.A y de Manuel Cesar Ly Layza (fojas 303);

Documentos de la transferente:

g) Acta de Constatación de Posesión de Juzgado Única Denominación de Huanchaco de fecha 12 de agosto de 2015 a nombre de Jhovany Valera Chávez (fojas 286);
h) Certificado de Supervivencia emitida por el Juzgado Única Denominación de Huanchaco de fecha 17 de septiembre de 2015 a nombre de Jhovany Valera Chávez (fojas 287);
i) Documento de Verificación de deuda tributaria del año 2019, 2018,2017,2016 emitida por la Municipalidad distrital de Huanchaco, contribuyente Jhovany Valera Chávez (fojas 288, 292);
j) Declaración Jurada (PU) del año 2018, contribuyente Jhovany Valera Chávez (fojas 289);
k) Recibo de pagos ante la Municipalidad Distrital de Huanchaco donde figura como contribuyente Jhovany Valera Chávez de fecha de cancelación 02 de agosto de 2018 (fojas 290);
l) Informe N° 392-2028-SGPC –GDUR.MDH/KKSC de fecha 02 de agosto de 2018 sobre inspección ocular realizado por la Municipalidad Distrital de Huanchaco a solicitud de Jhovany Valera Chávez (fojas 291);
Cargo de Anexo de Ficha de fecha 13 de julio de 2018 a nombre de Jhovany Valera Chávez (fojas 293);
Cargo de Anexo de Ficha de fecha 09 de noviembre de 2019 a nombre de Jhovany Valera Chávez (fojas 294);
Constancia de no adeudo del Impuesto Predial N° 677-2018, contribuyente Jhovany Valera Chávez emitido por la Municipalidad Distrital de Huanchaco el 10 de septiembre de 2018 (fojas 295);
Hoja Resumen de valorización de Predios del año fiscal 2018, contribuyente Jhovany Valera Chávez (fojas 296);
Acta de Inspección N° 07188 realizada por la Municipalidad Distrital de

Huanchaco – Unidad de Fiscalización Tributaria de fecha 18 de junio de 2018 (fojas 297);

37. Que, de los documentos detallados en el considerando que antecede, se tiene que Manuel Cesar Ly Layza, alega haber tomado posesión del "predio" a la fecha del Contrato de transferencia de posesión de bien inmueble suscrito el 30 de mayo del 2022, otorgada por Jhovany Valera Chávez, el cual COFOPRI en la visita adicional realizada en el "predio" el 13 de julio de 2018 (fojas 25) y 29 de noviembre de 2019 (fojas 89), verifica su posesión. Al respecto y de los medios probatorios adjuntos, así como de su transferente, al estar con posterioridad a la fecha del empadronamiento **(31 de julio de 2015)**, se encuentran fuera del plazo para su evaluación de la posesión y adjudicación en el "predio" de conformidad con lo señalado en el 12 y 13 considerando que antecede;

38. Que, siendo así Manuel Cesar Ly Layza, conforme lo señalado en los fundamentos 34 y 35 de la presente resolución, se ha determinado que su transferente Jhovany Valera Chávez, no ha cumplido con acreditar los requisitos legales para favorecerse con la adjudicación del "predio" y estando que Manuel Cesar Ly Layza invoca que su derecho deviene de la citada y admite haber ingresado al "predio" con posterioridad al empadronamiento, tampoco acredita el mejor derecho de posesión sobre el "predio" para beneficiarse con su adjudicación del predio, en ese sentido, Manuel Cesar Ly Layza no acredita cumplir el plazo posesorio de manera continua, pacífica y pública por un año, conforme lo exige el artículo 37 del "Reglamento de Formalización de la Propiedad", plazo que como se ha visto, debe cumplirse a la fecha del empadronamiento, de conformidad con el artículo 38 del *"Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal"*, por lo que deviene en infundado la pretensión de titulación del predio; más aún de los medios probatorios presentados como nueva prueba por el recurrente descritas en el Ítem h), i) y j) del 31 considerando de la presente resolución, copias de literales de la Partida P14081177, P14081178 y P14081123, en la que consta que Manuel Cesar Ly Layza cuanta con otras propiedades inscritas en el Registro de Predios no cumpliría los requisitos para adjudicar el predio conforme al literal b) del artículo 37° del referido "Reglamento";

39. Que, habiéndose determinado que ninguna de las partes intervinientes en el presente procedimiento han probado haber ejercido la posesión directa, continua, pacífica y pública sobre el *"predio"* por lo menos un año antes del empadronamiento, corresponde revocar el artículo 1° y 2° de la Resolución Jefatural N° D00035-2023-COFOPRI-OZLIB del 03 abril de 2023, emitida por la Oficina Zonal La Libertad el 03 abril de 2023 y, por tanto, declarar fundado en parte la reclamación planteada por Jhovany Valera Chávez, en el extremo que la documentación que obra en autos de Jaime David Sairitupac Egusquiza no acredita el plazo posesorio a su favor; e infundado en parte, en el extremo que la documentación que obra en autos no acredita el plazo posesorio a su favor; y declarar de Libre Disponibilidad el del Lote 4, Manzana D del Asentamiento Humano "Las Lomas Sector II", de conformidad con lo establecido en el numeral 3.4 de la Directiva N° 015-2000-COFOPRI aprobada con la Resolución Ministerial N° 348-2000-JUS, *"(...) cuando en un procedimiento administrativo sobre mejor derecho de posesión, las personas interviniente en éste no acreditan el cumplimiento de los requisitos de posesión previstos por la normatividad de COFOPRI, se declara el lote como de libre disponibilidad (...)";*

40. Que, de lo antes expuesto, corresponde declarar fundado en parte el recurso de apelación presentado por Jaime David Sairitupac Egusquiza, en el extremo que la Instancia Orgánica Funcional no evaluó de modo correcto los medios probatorios presentados y que Jhovany Valera Chávez y Manuel Cesar Ly Layza; e, infundada en parte, en los demás extremos, toda vez que el citado recurrente no ha conseguido demostrar los supuestos

legales para ser titulada en el "predio", de acuerdo con lo expuesto en los fundamento 34, 35 y 38 de la presente resolución;

41. Que, sin perjuicio de lo resuelto, se deja a salvo el derecho de los poseedores del "predio" de acceder a la titulación conforme lo previsto por el numeral 17.2 de la Décima Sétima Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687[5], modificada por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Anexo del Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056[6], una vez concluido el presente procedimiento y luego que la presente resolución adquiera la calidad de cosa decidida;

De conformidad con las normas antes citadas y el artículo 15 del citado Reglamento de Normas; y estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por **Jaime David Sairitupac Egusquiza**, contra la Resolución Jefatural N° D00035-2023-COFOPRI-OZLIB del 03 abril de 2023, en el extremo que Jhovany Valera Chávez y Manuel Cesar Ly Layza, no reúnen los requisitos para obtener la adjudicación del "predio" e **INFUNDADO EN PARTE** el citado recurso de apelación, en el extremo que la documentación alcanzada por su parte tampoco acredita el plazo posesorio exigido en el artículo 37 del "Reglamento de Formalización de la Propiedad".

SEGUNDO: REVOCAR EN PARTE la Resolución Jefatural N° D00035-2023-COFOPRI-OZLIB, respecto al extremo resuelto en el artículo 1° que dispuso declarar fundada la reclamación presentada por Jhovany Valera Chávez con Solicitud N° 2018047998 de fecha 04 de diciembre de 2018, contra la solicitud de empadronamiento presentado por Jaime David Sairitupac Egusquiza, y reformándolo **Declarar FUNDADO** en parte la reclamación planteada por Jhovany Valera Chávez, en el extremo que la documentación que obra en autos de Jaime David Sairitupac Egusquiza no acredita el plazo posesorio a su favor; e **INFUNDADO EN PARTE**, extremo referido a que la documentación que obra en autos no acredita el plazo posesorio a su favor, conforme lo exige el artículo 37 del *"Reglamento de Formalización de la Propiedad"*, por los fundamentos que sustentan la presente resolución.

TERCERO: REVOCAR EN PARTE la Resolución Jefatural N° D00035-2023-COFOPRI-OZLIB, respecto al extremo resuelto en el artículo 2° que dispuso declarar el mejor derecho posesorio y la emisión del título de propiedad a favor de Manuel Cesar Ly Layza, en calidad de bien propio respecto del Lote 4, Manzana D, Asentamiento Humano "Las Lomas Sector II" ubicado en el distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo del departamento de la Libertad, a, inscrito en la inscrito en la Partida Registral N° P14209062 de la Oficina Registral de la Libertad de la Zona N° V - Sede Trujillo, y reformándolo **DECLARAR** de **Libre Disponibilidad** el Lote 4, Manzana D, Asentamiento Humano "Las Lomas Sector II" ubicado en el distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo del departamento de la Libertad, por los fundamentos que sustentan la presente resolución.

---

[5] Aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17 de marzo del 2006.

[6] Ley que amplía los plazos para la titulación de terrenos ocupados por posesiones Informales y dicta medidas para la formalización, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 21 de octubre de 2020.

CUARTO: **CONFIRMAR EN PARTE** la citada resolución en los extremos resueltos en los artículos 3°, 4° y 5° de conformidad con los fundamentos que sustentan la presente resolución.

Con la intervención de los señores vocales titulares: Demetrio Rojas, Liliana Cerrón, Oscar Escate, Ruth Castro y Mario Rosario.

MARIO ANTONIO ROSARIO GUAYLUPO
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad de COFOPRI

RUTH SILVANA CASTRO VELARDE
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad de COFOPRI

LILIANA ALCIRA CERRÓN BALDEÓN
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad - COFOPRI

OSCAR ENRIQUE ESCATE CABREL
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad de COFOPRI

DEMETRIO ROJAS GARCIA
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad - COFOPRI