RESOLUCIÓN DIRECTORAL Nº 050 -2020-COFOPRI/DE

Lima, 12 JUN 2020

VISTOS: el Informe Nº 090-2018-COFOPRI/OZPIU del 01 de octubre de 2018, emitido por la Oficina Zonal de Piura; el Memorándum Nº 2445-2018-COFOPRI/DFIND del 30 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Formalización Individual; así como el Informe Nº 174-2020-COFOPRI/OAJ del 03 de junio de 2020, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Decreto Legislativo Nº 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, complementada con la Ley Nº 27046, se otorga al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la potestad para formalizar la propiedad de los terrenos, las construcciones, los lotes y las viviendas de los adjudicatarios, correspondientes a Programas de Vivienda del Estado;

Que, COFOPRI ejecuta la referida competencia de formalización en Programas de Vivienda del Estado, en virtud del Decreto Supremo Nº 010-2000-MTC, que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de COFOPRI;

Que, la Ley Nº 28275, Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos otorgados por BANMAT S.A.C., publicada el 09 de julio de 2004, en su artículo 5 establece, con relación al Saneamiento de propiedades de vivienda de recursos del FONAVI, autorizar al Banco de Materiales S.A.C. (BANMAT) a efectuar las acciones de saneamiento necesarias, incluyendo la inscripción de titularidad a su nombre, sobre los inmuebles transferidos en virtud de la Ley Nº 26969, su complementaria Ley Nº 27044 y Decreto Supremo Nº 016-03-VIVIENDA, así como de cualquier otro inmueble que corresponda a cualquier otra cartera de crédito en la cual BANMAT es o será acreedor o administrador de la misma, para estos fines, el BANMAT asume para todos los efectos las funciones y potestades de la COLFONAVI;

Que, así también, el artículo 6 de la citada Ley Nº 28275, referido a la regularización de propiedades; autorizó al BANMAT para que regularice la titularidad de la propiedad de las personas que a la fecha de la promulgación de la Ley ocupan los inmuebles transferidos en virtud de las leyes mencionadas, correspondientes a la cartera ENACE/COLFONAVI y del Decreto Supremo Nº 016-03-VIVIENDA, así como cualquier otra titularidad que corresponda a cualquier cartera de crédito en la cual el BANMAT es o será acreedor o administrador de la misma;

Que, el artículo 3 de la Ley Nº 29770, publicada el 26 de julio de 2011, Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT); facultó al BANMAT entre otros a: "*Administrar integralmente los programas de vivienda ejecutados y habilitados originalmente, directa o indirectamente, con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), identificar su naturaleza y situación, asumir competencia sobre ellos en caso de que no le hayan sido transferidos e incorporarlos a sus listados de predios en administración, en la situación, estado, categoría, concepto, nivel, tipo, clase o condición que corresponda, con el fin de efectuar las acciones de saneamiento y regularización dispuestas por los artículos 5 y 6 de la Ley Nº 28275, "Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos Otorgados por BANMAT SAC, y demás normas complementarias y conexas*";

Que, en ese sentido, conforme a las Leyes Nºs 28275 y 29770, las mismas que guardan relación con la Ley Nº 29625, "Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyen al mismo", la cual dispuso devolver los fondos del FONAVI a quienes contribuyeron con sus aportes a dicho fondo, del cual forman parte las unidades de vivienda pendientes de adjudicación; se desprende que, COFOPRI no resulta ser competente para incluir en sus acciones de formalización a los Programas de Vivienda del Estado ejecutados directa o indirectamente, con recursos financieros del FONAVI. Precisándose que, a través del artículo 14-A del Decreto Supremo Nº 006-2012-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley Nº 29625, modificado por el Decreto Supremo Nº 282-2013-EF, se establecieron las facultades de saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del FONAVI a cargo de la Comisión Ad Hoc y se conforma la Secretaría Técnica como órgano ejecutivo y operativo de apoyo de dicha comisión;

Que, mediante la Carta Nº 661-2018/BANVIP-L del 14 de agosto de 2018, el Liquidador del BANVIP, consultó a la Oficina Zonal de Piura (en adelante OZPIU), entre otros, del por qué COFOPRI, procedió a efectuar la titulación sobre un predio registrado a nombre de dicha entidad, advirtiéndose que se trata del Lote 12 de la Manzana O3 de la Urbanización Faustino G. Piaggio, ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, con Partida Nº P15020870 del Registro de Predios de la Zona Registral Nº I – Sede Piura, en adelante "el predio", respecto del cual, el 09 de setiembre de 2017, se emitió el Título de Saneamiento de Propiedad a favor de Edith Guerrero Fernández y Jin Anthony Infante Hurtado; por lo que, con la Carta Nº 807-2018/BANVIP-L del 16 de octubre de 2018, el referido Liquidador solicitó al Jefe de la OZPIU se declare la nulidad del referido Título de Saneamiento de Propiedad;

Que, a través del Informe Nº 090-2018-COFOPRI/OZPIU del 01 de octubre de 2018, la OZPIU señaló que el procedimiento de formalización individual de "el predio" se realizó incurriendo en vicios que acarrean su nulidad;

Que, con Memorándum Nº 2445-2018-COFOPRI/DFIND del 30 de noviembre de 2018, la Dirección de Formalización Individual otorga su conformidad respecto del Informe Nº 0110-2018-COFOPRI/DFIND-SCAL del 23 de noviembre de 2018, con el cual la Subdirección de Calificación indicó que, la calificación de "el predio" se efectuó con anterioridad a la comunicación formulada con el Memorándum Múltiple Nº 013-2018-COFOPRI/DFINT-SPEF del 17 julio de 2018, por parte de la Subdirección de Procesos Especiales de Formalización de la Dirección de Formalización Integral, consistente en que la entidad no es competente para ejecutar procedimientos de formalización en Programas de Viviendas del Estado ejecutados y habilitados, directa o indirectamente con recursos del FONAVI, entre los que se encuentra la Urbanización Faustino G. Piaggio;

Que, con el Informe Nº 174-2020-COFOPRI/OAJ del 03 de junio de 2020, la Oficina de Asesoría Jurídica, con relación al Título de Saneamiento de Propiedad de "el predio", indicó que éste fue concedido por COFOPRI, a pesar de carecer de competencia, habiéndose actuado en contraposición del principio de legalidad, previsto en el numeral 1.1 del artículo IV Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS; el cual establece que, "*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 cuales les fueron conferidas*"; siendo que, el referido Título de Saneamiento de Propiedad carece de validez, conforme a lo previsto en el literal 1) del artículo 3 del referido dispositivo legal, el cual a la letra indica:

"Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos:
Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. ***Competencia.-*** *Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión".*
(...)

Que, el proceso de formalización individual y titulación de "el predio" se llevó de manera irregular, al estar desprovisto de juricidad o legalidad, ocurrida en la etapa de verificación, por lo que se encuentra incurso en las causales de nulidad previstas en los numerales 1) y 2) del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; al haber inobservado el numeral 1) del artículo 3 de la mencionada Ley, vulnerándose así el principio de legalidad; causando agravio al interés público, al contravenir normas jurídicas de orden público que conforman el ordenamiento jurídico, referido a un procedimiento preestablecido que obliga a la entidad actuar dentro del marco de juridicidad;

Que, en ese sentido y, considerando la finalidad del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, consistente en establecer el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico, así como a la protección del interés general, de lo cual se colige, que permite a la entidad pública, estar facultada para impugnar cualquier actuación administrativa que adolece de graves vicios, por ser contrario al ordenamiento jurídico; por lo que, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión, en el sentido que, corresponde se declare la nulidad del Título de Saneamiento de Propiedad de "el predio", debiéndose retrotraer el proceso de formalización individual a la etapa de verificación;

Que, el numeral 213.3 del artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General prevé que: "*La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos*" (...);

Que, así también, el numeral 213.4 del artículo 213 del referido dispositivo legal establece que: "*En caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa*";

Que, en consecuencia, el 09 de setiembre de 2019, habría prescrito el plazo para demandar en la vía administrativa la nulidad de oficio del Título de Saneamiento de Propiedad de "el predio"; y la facultad para demandar su nulidad ante el Poder Judicial prescribiría el 09 de setiembre de 2022;

Que, el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27584, Ley que regula el Procedimiento Contencioso Administrativo, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2019-JUS, dispone que: "*Tiene legitimidad para obrar activa quien afirme ser titular de la situación jurídica sustancial protegida que haya sido o esté siendo vulnerada por la actuación administrativa impugnable materia del proceso. También tiene legitimidad para obrar activa la entidad pública facultada por ley para impugnar cualquier actuación administrativa que declare derechos subjetivos; previa expedición de resolución motivada en la que se identifique el agravio que aquella produce a la legalidad administrativa y al interés público, y siempre que haya vencido el plazo para que la entidad que expidió el acto declare su nulidad de oficio en sede administrativa*";

Que, por consiguiente, al amparo de los dispositivos legales expuestos, resulta necesario declarar la lesividad del Título de Saneamiento de Propiedad del Lote 12 de la Manzana O3 de la Urbanización Faustino G. Piaggio, ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, con Partida Nº P15020870 del Registro de Predios de la Zona Registral Nº I – Sede Piura, emitido el 09 de setiembre de 2017 a favor de Jin Anthony Infante Hurtado y Edith Guerrero Fernández; inscrito en el Registro de Predios el 13 de octubre de 2017;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS; el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27584, Ley que regula el Procedimiento Contencioso Administrativo, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2019-JUS; y

Con el visado de la Gerencia General y la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar que hasta el acto de verificación se atenta contra la legalidad administrativa, conforme a los fundamentos contenidos en la parte considerativa de la presente resolución, el Título de Saneamiento de Propiedad expedido el 09 de setiembre de 2017 a favor de Jin Anthony Infante Hurtado y Edith Guerrero Fernández, correspondiente al Lote 12 de la Manzana O3 de la Urbanización Faustino G. Piaggio, ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura", inscrito el 13 de octubre de 2017, con Partida Nº P15020870 del Registro de Predios de la Zona Registral Nº I – Sede Piura.

Artículo 2.- Encargar a la Procuradora Pública del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI ejecutar las acciones necesarias para el inicio del Proceso Contencioso Administrativo al que se hace referencia en la parte considerativa de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal Institucional.

CÉSAR ROBERTO FIGUEREDO MUÑOZ
Director Ejecutivo
Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI