

Domingo 18 de agosto de 2024

PRECEDENTES VINCULANTES

(Constitucionales, Judiciales y Administrativos)

Año XXXIII / N° 1252

1

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE LA PROPIEDAD

RESOLUCIÓN N° 032-2024-COFOPRI/TAP

EXPEDIENTE N° :012-2023-COFOPRI/TAP
PROCEDENCIA :OFICINA ZONAL LA LIBERTAD
RECURRENTE :MARÍA ELENA SEMINARIO VDA.
DE RODRÍGUEZ
MATERIA :APELACIÓN
FECHA :LIMA, 07 DE MAYO DE 2024

SUMILLA: EN CASO LA DOCUMENTACIÓN QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE NO PERMITE ACREDITAR LA POSESIÓN SOBRE EL LOTE SUBMATERIA, EN EL AÑO PREVIO AL EMPADRONAMIENTO, NO CORRESPONDE OTORGAR TÍTULO DE PROPIEDAD ALGUNO, POR NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 37 DEL "REGLAMENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD".

DE ADVERTIRSE, EN EL PROCEDIMIENTO SOBRE MEJOR DERECHO DE POSESIÓN, LA FALTA DE FICHA DE EMPADRONAMIENTO DEL LOTE MATERIA DEL CONFLICTO DE INTERESES, SE DEBE RECURRIR A LAS FICHAS DE EMPADRONAMIENTO DE LOS LOTES COLINDANTES O A LA FECHA DE GENERACIÓN DEL PUEBLO. EN APLICACIÓN DE LA FACULTAD ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO APROBADO CON EL DECRETO SUPREMO N° 039-2000-MTC, TAL CRITERIO JURISPRUDENCIAL CONSTITUIRÁ PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA EN EL SIGUIENTE SENTIDO:

"SE DEBE RECURRIR A LAS FICHAS DE EMPADRONAMIENTO DE LOS LOTES COLINDANTES O A LA FECHA DE GENERACIÓN DEL PUEBLO, INFORMACIÓN QUE SE OBTIENE DEL SISTEMA DE CALIFICACIÓN Y TITULACIÓN DE LA COFOPRI, A EFECTOS DE SUPLIR LA FALTA DE LA FICHA DE EMPADRONAMIENTO DEL LOTE MATERIA DEL CONFLICTO DE INTERESES, Y ESTABLECER CON CERTEZA EL PLAZO A PARTIR DEL CUAL SE EXIGE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL LITERAL A) DEL ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD A CARGO DE LA COFOPRI. APROBADO MEDIANTE EL DECRETO SUPREMO N° 013-99-MTC".

VISTO:

El recurso de apelación interpuesto por **MARÍA ELENA SEMINARIO VDA. DE RODRÍGUEZ** contra la Resolución Jefatural N° D000075-2022-COFOPRI-OZLIB¹, emitida el 29 de abril de 2022 por la Oficina Zonal La Libertad que entre otros, dispone la emisión del título de propiedad a favor de Maximandrina Ramírez Tanta, en calidad de bien propio, respecto del Lote 12 de la Manzana 9, del Asentamiento Humano Miraflores Sector II, ubicado en el distrito de Paiján, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Registral N° P14128396 de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona N° V - Sede Trujillo, en adelante el "predio"; 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 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 30 de junio de 2022², interpuesto contra la Resolución Jefatural N° D000075-2022-COFOPRI-OZLIB, María Elena Seminario Vda. de Rodríguez pretende que se anule la resolución venida en grado y se declare fundada la reclamación que interpuso el 06 de marzo de 2014 a efectos que se le otorgue la titularidad del "predio", alegando que;

- Ha continuado la posesión iniciada por sus padres Santos Seminario Cárdenas y Domitila Arana Díaz, merced al contrato de arrendamiento otorgado por la Municipalidad de Paiján del año 1971, y al fallecimiento de aquellos, continuó la posesión del bien, en calidad de heredera;
- Ha otorgado el lote submateria en arrendamiento y guardiánía a su contraparte;
- No han sido valorados por la Oficina Zonal La Libertad, las pruebas presentadas para demostrar la posesión en el predio;

5. Que, al correrse traslado del recurso administrativo a Maximandrina Ramírez Tanta, su representante Luis Aurelio Uriol Narro³, mediante escrito del 25 de abril de 2023 (fojas 315), señala que la apelante no ejerce la posesión continua, pública y pacífica sobre el "predio", situación corroborada en las

inspecciones de COFOPRI; en cambio, Maximandrina Ramírez Tanta está en posesión por más de 20 años;

Determinación de la cuestión controvertida

6. 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";

Análisis de la cuestión controvertida

7. Que, de autos fluye que el "predio" está ubicado en la posesión informal denominada "Asentamiento Humano Miraflores Sector II", con frente a la Calle San Martín s/n; asimismo, de la Partida Registral N° P14128396 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 del "Reglamento de Formalización de la Propiedad" en el plazo consignado en el artículo 38 del citado cuerpo de normas;

8. 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 aquel que genere convicción del ejercicio efectivo de la posesión, por corresponder al predio materia de formalización y por haber sido emitido a nombre del poseedor en el plazo antes mencionado, teniendo presente que estos requisitos deben concurrir en forma conjunta;

9. Que, es preciso señalar que, la documentación por sí sola no acredita el cumplimiento del plazo y demás requisitos para ser beneficiado con la adjudicación de lotes del Estado, sino éstas deben ser evaluadas en conjunto. Por tanto, COFOPRI adjudicará el lote a o los poseedores que acrediten el cumplimiento de los requisitos antes señalados; por tal motivo, no serán tomadas en cuenta las instrumentales expedidas en fecha posterior al empadronamiento, las que no guarden relación con el "predio" y aquellas que no crean convicción del ejercicio efectivo de la posesión;

Sobre el empadronamiento del lote y el criterio aplicable ante la falta de precisión de la fecha del empadronamiento

10. Que, según el artículo 27 del "Reglamento de Formalización de la Propiedad", norma especial en materia de formalización de la propiedad informal⁴, el empadronamiento es una diligencia de oficio que realiza la entidad formalizadora en forma masiva y programada con anticipación⁵, en los lotes que conforman el Plano de Trazado y Lotización de las posesiones informales y centros poblados que son parte de un proceso de formalización, siendo su objeto identificar al poseedor del lote o a su titular, la condición en que ejerce la posesión, además de constatar el uso que se da al lote⁶, asimismo, es la oportunidad ideal para recabar la documentación que será materia de calificación. Cabe precisar que el empadronamiento es una diligencia llevada por la entidad formalizadora que no genera derecho alguno a favor del poseedor, pues el reconocimiento de su derecho está sujeta al cumplimiento de ciertos requisitos establecidos expresamente en la ley. El empadronamiento debe constar en una ficha en la que entre otros datos debe señalar la fecha de la diligencia, la identificación del ocupante y a la que se debe adjuntar toda la información que en lo posible obtenga el empadronador, quien suscribe el documento a nombre de COFOPRI;

11. Que, es preciso mencionar que, para efectos de la formalización, el literal a) del artículo 37 y el último párrafo del artículo 38⁷, en concordancia con el artículo 44⁸ del "Reglamento de Formalización de la Propiedad", se tiene que aquel que acredite posesión por un plazo no menor a un (1) año cumplido a la fecha del empadronamiento, será beneficiado con la titulación gratuita del predio;

12. Que, por su parte este Tribunal, ha advertido que en algunos casos los expedientes administrativos no cuentan por diversos motivos con la ficha de empadronamiento, lo que acarrea la **dificultad** de no poder precisar el momento en el que dicha diligencia se llevó a cabo; generando la **incertidumbre** al no poder determinar con certeza el cumplimiento del plazo establecido para la titulación; lo que supone un **impedimento** para la formalización del lote y una **afectación al interés público**⁹. Es por ello que a través de reiterada jurisprudencia este Tribunal¹⁰, ha establecido el siguiente criterio:

"Se debe recurrir a las fichas de empadronamiento de los lotes colindantes o a la fecha de generación del pueblo, información que se obtiene del Sistema de Calificación y Titulación de COFOPRI, a efectos de suplir la falta de la ficha de empadronamiento del lote materia del conflicto de intereses y establecer con certeza el plazo a partir del cual se exige el cumplimiento de los requisitos señalados en el literal a) del artículo 37 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 013-99-MTC."

Este Colegiado, no se aleja del criterio jurisprudencial desarrollado por el Tribunal a lo largo de los años, pues establece en el presente caso la prevalencia de la norma especial en la medida que ésta regula las acciones de formalización en posesiones informales, las cuales están provistas de mecanismos simplificados para facilitar el acceso a la propiedad a través de la ejecución comprensiva y masiva de actos como el empadronamiento. De otro lado, en la medida que la falta de la ficha de empadronamiento en el expediente no sea objeto de la reconstrucción del expediente, prevista en el numeral 164.4 del artículo 164 del "TUO de la Ley N° 27444", dada su naturaleza o particularidad, este Colegiado considera pertinente otorgar al criterio desarrollado en el presente considerando, la calidad de precedente de observancia obligatoria, en aplicación de la facultad establecida en el artículo 17 del "Reglamento de Normas";

13. Que, en el presente caso, ante la falta de la ficha de empadronamiento, se aplicó el criterio jurisprudencial desarrollado por este Tribunal, por el cual fluye de las fichas de empadronamiento de los colindantes lotes 11 y 13 (fojas 400 y 404) que, de manera inequívoca, el empadronamiento masivo realizado por la entidad formalizadora en el Asentamiento Humano Miraflores Sector II se realizó el **25 de octubre de 2001**, fecha en la que ha sido empadronado el "predio";

En razón de lo expuesto, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 37, en concordancia con el artículo 38 y 44 del "Reglamento de Formalización de la Propiedad", deberá acreditarse a esa fecha;

Sobre los actuados en el expediente

14. Que, en relación con la etapa de empadronamiento del "predio" consta el **Anexo de la Ficha de Empadronamiento y/o Verificación** levantado el 13 de abril de 2012 (fojas 3) en el que consigna que el lote con frente a Calle San Martín s/n está ocupado por Maximandrina Ramírez Tanta, señalando además en las observaciones del verificador que "(...) se anexa DJ de vecinos que certifican posesión de T1, del año 1990. Desconocen a la fam. Seminario. (...)";

15. Que, el conflicto de intereses relativo al "predio" se inicia con la reclamación presentada por María Elena Seminario Vda. de Rodríguez el 06 de marzo de 2014 (fojas 18), contra la pretensión de titulación de Maximandrina Ramírez Tanta. Consta, asimismo, que en las inspecciones de oficio realizadas el 30 de junio de 2014 (fojas 144), 04 de febrero de 2016 (fojas 192) y 21 de abril de 2017 (fojas 206) se encontró a Maximandrina Ramírez Tanta, quien declaró ejercer posesión sobre el lote submateria desde hace 20 años desconociendo a María Elena Seminario Vda. de Rodríguez;

16. Que, con fecha 29 de abril de 2022, la Oficina Zonal La Libertad emite la Resolución N° D000075-2022-2022-COFOPRI-OZLIB del (fojas 222) que dispone entre otros, expedir Título de Propiedad a favor de Maximandrina Ramírez Tanta, en calidad de bien propio, decisión que ha sido apelada por María Elena Seminario Vda. de Rodríguez, razón por la que ha sido elevado a esta instancia administrativa;

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

17. Que, en el presente caso, con el objeto de demostrar posesión sobre el "predio", María Elena Seminario Vda. de Rodríguez, presentó entre otros documentos, los siguientes:

- Copia legalizada de la constancia otorgada por el Concejo Distrital de Paiján referida al arrendamiento otorgado el 10 de noviembre de 1971 a favor de José Santos Seminario Cárdenas y Domitila Margarita Arana Díaz respecto de un lote de terreno urbano de 300 m², con frente a la calle Buenos Aires s/n (fojas 21);
- Copia legalizada del Certificado de Posesión emitido el 01 de junio de 1983 por el Concejo Distrital de Paiján a favor de José Santos Seminario Cárdenas respecto de un lote de 300 m², con frente a la calle San Martín (fojas 19);
- Copia legalizada del certificado de posesión emitido por el Concejo Distrital de Paiján el 01 de junio de 1983 a favor de Domitila Arana Díaz respecto de un lote de 212.50 m², con frente a la calle Buenos Aires (fojas 20);
- Copia de Declaración Jurada del Impuesto Predial HR y PU 1985, cancelado el 09 de diciembre de 1985 a nombre de Seminario Cárdenas José Santos, respecto de un lote ubicado calle San Martín s/n en "Miraflores

sector Alto Licapa Calle San Martín s/n, Paján – Ascope – La Libertad” (fojas 68 y 70);

- e) Copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial HR y PU 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 y 1993, cancelados el 23 de abril de 1986; 27 de mayo de 1987; 15 de abril de 1988; 27 de junio de 1989; 15 de mayo de 1990; 07 de junio 1991; 07 de julio de 1992 y 25 de octubre de 1993, respectivamente, a nombre de Seminario Cárdenas José Santos, respecto de un lote ubicado en “Sector Miraflores, Calle San Martín s/n, Paján – Ascope – La Libertad” (fojas 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 y 94) respectivamente;
- f) Copia de Declaración Jurada del Impuesto Predial HR y PU 1996, 1997, 1998, 1999, cancelados el 30 de octubre de 2000 a nombre de Seminario Cárdenas José Santos, respecto de un lote ubicado en Miraflores II Calle San Martín, 200, Mz. 26, Lt. 13 - Paján – Ascope – La Libertad (fojas 125, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 134 y 135, respectivamente);
- g) Copia de Declaración Jurada de Impuesto Predial HR y PU 1980, 1983 y 1984 cancelados el 12 de enero y 05 de diciembre de 1984 (fojas 97, 98, 99, 96, 99 y 100) respectivamente; así como de los años 1985, 1986 y 1987, cancelados el 09 de diciembre de 1985; 23 de junio de 1986 y 27 de mayo de 1987, a nombre de Arana Díaz Domitila, respectivamente, sobre el lote ubicado en Alto Paján, sector Miraflores, Calle San Martín s/n, Paján – Ascope – La Libertad (fojas 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 y 109, respectivamente);
- h) Copia de Declaración Jurada del Impuesto Predial HR y PU 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 y 1993, cancelados el 15 de abril de 1988; 27 de junio de 1989; 15 de mayo de 1990; 07 de junio 1991; 07 de julio de 1992, nombre de Arana Díaz Domitila, respectivamente, sobre el lote ubicado en “sector Miraflores, Calle Unión s/n, Paján – Ascope – La Libertad” (fojas 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123 y 124, respectivamente);
- i) Copia simple del documento de compromiso de guardiana de fecha 08 de agosto de 1998, con firmas certificadas por el Juez de Paz de Primera Nominación en la misma fecha, suscrito por María Margarita Seminario Arana y Maximandrina Ramírez Tanta respecto del predio ubicado en la intersección de las calles San Martín y Unión, Sector Miraflores del distrito de Paján (fojas 23);
- j) Copia simple del contrato de arrendamiento de una casa, de fecha 30 de octubre de 2000, con firmas certificadas por el Juez de Paz de Primera Nominación en la misma fecha, otorgada por Margarita Seminario Arana en calidad de arrendadora y Maximandrina Ramírez Tanta como arrendataria respecto de un predio ubicado en calle San Martín s/n del sector Miraflores (fojas 22);

18. Que, de la documentación antes citada, se puede inferir que José Santos Seminario Cárdenas habría hecho posesión inicial a partir de junio de 1983, permaneciendo en el predio hasta su fallecimiento ocurrido el 27 de octubre de 1997 (fojas 51). Por su parte, María Elena Seminario Vda. de Rodríguez, alegando ser heredera de aquel y de su madre Domitila Margarita Arana Díaz (fallecida el 10 de diciembre de 2004), refiere la continuidad posesoria con el documento de compromiso de guardiana del 08 de agosto de 1998 (fojas 23) y el contrato de arrendamiento de fecha 30 de octubre de 2000, los cuales han sido desestimados por la Oficina Zonal La Libertad con el Informe Técnico N° 036-2014-PAD-MFS de 10 de julio de 2014 (fojas 146), debido a que las medidas perimétricas que presentan son erróneas. Ahora bien, en la medida que no es posible determinar la fecha aproximada de su ingreso al lote en calidad de poseedora del “predio” y que en las inspecciones realizadas por COFOPRI el 30 de junio de 2014 (fojas 144), 04 de febrero de 2016 (fojas 192) y 21 de abril de 2017 (fojas 206) no fue posible constatar su ejercicio posesorio, se puede concluir que la documentación que ha presentado de María Elena Seminario Vda. de Rodríguez no le permite acreditar cumplimiento del plazo posesorio que de manera continua, pacífica y pública por un año, exigido por 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”; por lo que es posible concluir que la pretensión de la recurrente María Elena Seminario Vda. de Rodríguez, de ser titulada en el “predio” deviene en infundada;

19. Que, por tratarse de documentos emitidos con posterioridad al empadronamiento (25 de octubre de 2001) no han sido materia de evaluación documental los siguientes: a) Copia de Declaración Jurada de impuesto Predial HR y PU años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012, cancelados el 05 de marzo de 2012 a nombre de Seminario Cárdenas Santos (fojas 43, 44, 45, 40, 41, 42, 37, 38, 39, 34, 35, 36, 31, 32, 33, 28, 29, 30, 25, 26 y 27, respectivamente); b) Documento denominado Memorial del 31 de marzo de 2014 (fojas 60) suscrita por los moradores del Asentamiento Humano Miraflores sector II; c) Copia de Declaración Jurada de impuesto

Predial HR y PU año 2013, 2014, cancelados el 31 de marzo de 2014 a nombre de Seminario Cárdenas Santos (fojas 63,64,65,66 y 67), respectivamente, de conformidad con el artículo 190 del Código Procesal Civil¹¹, norma de aplicación supletoria, según el artículo 11 del “Reglamento de Normas”;

20. Que, con el objeto de demostrar posesión sobre el “predio”, Maximandrina Ramírez Tanta, presentó entre otros documentos, los siguientes:

- a) Constancia de posesión emitida el 10 de diciembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Paján a nombre de Maximandrina Ramírez Tanta, respecto de un lote ubicado en Calle San Martín s/n Mz. 09 Lt. N° 12 del sector Miraflores II – Paján – Ascope – La Libertad (fojas 8);
- b) Constancia de posesión emitida el 13 de diciembre de 2010 por la Gobernación de Paján a nombre de Maximandrina Ramírez Tanta, respecto de un lote ubicado en Calle San Martín s/n Mz. 09 Lt. N° 12 del sector Miraflores II – Paján – Ascope – La Libertad (fojas 11 y 171);
- c) Declaración Jurada 1B suscrita por 4 vecinos, de fecha 13 de abril de 2012 (fojas 10);
- d) Copia de recibo del servicio de agua cancelados el 30 de noviembre de 2011 y 14 de marzo de 2023 (fojas 348 y 360) respectivamente, así como, recibos emitidos el 01 de marzo de 2012 y 01 de agosto de 2014 por la empresa Sedalib S.A. a nombre de Maximandrina Ramírez Tanta (fojas 6 y 174) respectivamente;
- e) Copia de recibos del servicio de luz cancelados el 24 de febrero, 19 de abril del año 2011 y 14 de marzo 2023 (fojas 346 y 358) respectivamente, así como, recibos emitidos el 20 de marzo de 2012 y 14 de agosto de 2014, expedidas por la empresa Hidrandina a nombre de Maximandrina Ramírez Tanta (fojas 7 y 173) respectivamente;
- f) Constancia de Habitabilidad emitida el 26 de marzo de 2014 por la Tenencia de Gobernación Sector Miraflores, a nombre de Maximandrina Ramírez Tanta, respecto del lote ubicado en Calle San Martín Mz. 09 Lt. 02 Sector Miraflores II – Paján (fojas 172);
- g) Copia de contrato de suministro de energía eléctrica del 09 de julio de 2019, celebrada entre la empresa Hidrandina S.A. y Maximandrina Ramírez Tanta (fojas 352);
- h) Copia de documento denominado Constatación Domiciliaria efectuada el 18 de abril de 2023 por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Paján a solicitud de Maximandrina Ramírez Tanta (fojas 361);

21. Que, de la evaluación conjunta y razonada de la documentación descrita en el considerando que antecede, se tiene que Maximandrina Ramírez Tanta inició su posesión sobre el “predio” en el año 2010, ejercicio constatado en la verificación efectuada el 13 de abril de 2012 (fojas 3), así como en las inspecciones de oficio realizadas por COFOPRI el 30 de junio de 2014 (fojas 144), 04 de febrero de 2016 (fojas 192) y 21 de abril de 2017 (fojas 206), sin embargo, dicha documentación no le permite acreditar la posesión sobre el lote submatéria el año previo al empadronamiento (25 de octubre de 2001); en ese sentido, Maximandrina Ramírez Tanta no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 37 del “Reglamento de Formalización de la Propiedad”;

Respecto al documento del literal c); si bien en la verificación del 13 de abril de 2012 (fojas 3) 4 vecinos reconocieron la posesión de Maximandrina Ramírez Tanta sobre el lote submatéria, lo cierto es que, aquel documento sólo procede durante el empadronamiento, es decir, en la primera visita realizada al “predio”, la misma que debe adjuntarse a la ficha de empadronamiento, según el literal g) del artículo 38 del “Reglamento de Formalización de la Propiedad”, y no en las diligencias posteriores que son únicamente para determinar la existencia de títulos otorgados por autoridades competentes anteriores a COFOPRI o contratos de transferencia que estén o no inscritos, conforme el dispositivo legal señalado en el fundamento 13 de la presente resolución;

22. 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 la Resolución Jefatural N° D000075-2022-COFOPRI-OZLIB, emitida por la Oficina Zonal La Libertad el 29 de abril de 2022 y, por tanto, declarar de Libre Disponibilidad el Lote 12 de la Manzana 9 del Asentamiento Humano Miraflores 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 intervinientes 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 (...)”;

23. Que, de lo antes expuesto, corresponde declarar fundado en parte el recurso de apelación presentado por María Elena Seminario Vda. de Rodríguez, en el extremo que la Instancia Orgánica Funcional no evaluó de modo correcto los medios probatorios presentados; asimismo, en mérito a lo desarrollado

en la presente resolución, se debe revocar la resolución apelada por cuanto de la documentación que obra en autos tampoco se acredita el plazo posesorio exigido por el "Reglamento de Formalización de la Propiedad".

24. 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 Séptima Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687¹², modificada por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Anexo del Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056¹³, una vez concluido el presente procedimiento y luego que la presente resolución adquiera la calidad de consentida o firme;

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 **María Elena Seminario Vda. de Rodríguez**, contra la Resolución Jefatural N° D000075-2022-COFOPRI-OZLIB del 29 de abril de 2022, que dispuso la emisión del título de propiedad a favor de Maximandrina Ramírez Tanta, en calidad de bien propio respecto del Lote 12 de la Manzana 9, del Asentamiento Humano Miraflores Sector II, ubicado en el distrito de Paján, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, inscrito en la partida registral N° P14128396 de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona N° V - Sede Trujillo; en el extremo que la Instancia Orgánica Funcional no evaluó de modo correcto los medios probatorios presentados e **INFUNDADO EN PARTE** el citado recurso de apelación, en el 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".

Segundo: **REVOCAR EN PARTE** la Resolución Jefatural N° D000075-2022-COFOPRI-OZLIB, respecto a lo resuelto en los artículos 2 y 3, y reformándolas **DECLARAR de Libre Disponibilidad** del Lote 12 de la Manzana 9 del Asentamiento Humano Miraflores Sector II, ubicado en el distrito de Paján, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, por los fundamentos que sustentan la presente resolución.

Tercero: **CONFIRMAR** los artículos 1, 4 y 5 de la Resolución Jefatural N° D000075-2022-COFOPRI-OZLIB, de conformidad con los fundamentos que sustentan la presente resolución.

Cuarto: **OTORGAR** el carácter de **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**, en aplicación de la facultad establecida en el artículo 17 del Reglamento aprobado con el Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, el **criterio contenido en el fundamento 12 de la presente resolución**, en el siguiente sentido:

"Se debe recurrir a las fichas de empadronamiento de los lotes colindantes o a la fecha de generación del pueblo, información que se obtiene del Sistema de Calificación y Titulación de la COFOPRI, a efectos de suplir la falta de la ficha de empadronamiento del lote materia del conflicto de intereses, y establecer con certeza el plazo a partir del cual se exige el cumplimiento de los requisitos señalados en el literal a) del artículo 37 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 013-99-MTC."

Por lo que se dispone su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

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

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

¹ "Resolución Jefatural N° D000075-2022-COFOPRI-OZLIB (...)

ARTÍCULO 1º.- DECLARAR INFUNDADA el escrito de Reclamación presentado por doña María Elena Seminario Viuda de Rodríguez,

mediante *Solicitud de Registro SIAE N° 2014020560 de fecha 06 de Marzo de 2014.*

ARTÍCULO 2º.- EXPEDIR el Título de Propiedad a favor de doña Maximandrina Ramírez Tanta, de estado civil soltera, en calidad de bien propio; referido al lote 12 de la manzana "09", ubicado en el Asentamiento Humano "Miraflores", del distrito de Paján, provincia de Ascope del departamento de La Libertad, con un área de 543.300 m² e identificado con Código de Predio P14128396.

ARTÍCULO 3º.- Integrar a la presente resolución el Informe N° D000024-2022-COFOPRI-OZLIB-ERT de fecha 27 de Abril de 2022, emitido por el Área de Procedimientos Administrativos.

ARTÍCULO 4º.- Es preciso indicar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 218.1º y 218.2º del T.U.O. 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 5º.- NOTIFICAR la presente Resolución con arreglo a Ley a las partes intervinientes." (sic)

² A fojas 228, consta el cargo de notificación de la Carta N° D000191-2022-COFOPRI-OZLIB, dirigida a María Elena Seminario Vda. Rodríguez con fecha 20/06/2022, quien interpuso recurso de apelación el 30/06/2022, dentro del plazo de ley.

³ Según poder otorgado mediante Escritura Pública de fecha 08 de noviembre de 2021 e inscrita en la Partida Electrónica N° 11459503 del Registro de Mandatos y Poderes de Trujillo (fojas 341 y 343)

⁴ Artículo 27 del "Reglamento de formalización de la propiedad", aprobado con el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y artículo 4 de la Directiva N° 010-2009-COFOPRI, aprobado con la Resolución de Secretaría General N° 047-2009-COFOPRI.

⁵ Decreto Supremo N° 013-99-MTC (Reglamento de Formalización de la Propiedad) (...)

"Artículo 3.- Características de la Formalización de la Propiedad. Son características principales de la Formalización de la Propiedad la simplificación, desregulación y la aplicación de economías de escala en la ejecución de sus trámites; la ejecución comprehensiva y masiva de sus actos; y su inicio e impulso de oficio.

Entiéndase por Ejecución Comprehensiva y Masiva, la aplicación y el desarrollo de los Procesos de Formalización de manera integral, respecto de todo el conjunto de predios integrantes de una o varias Posesiones Informales.

Entiéndase por Inicio e Impulso de Oficio, la aplicación y el desarrollo de los Procesos de Formalización únicamente en las Posesiones Informales programadas en cada campaña que determine la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, conjuntamente con los demás órganos competentes de COFOPRI.

De conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del Artículo 14 del Marco Legal, no procede el desarrollo de los Procesos de Formalización a petición de parte, sea masivamente o respecto de lotes individuales."

(...)

⁶ "Directiva Para el Empadronamiento, Verificación, Levantamiento de Contingencias, y Calificación Dentro del Proceso de Formalización Individual", aprobado con la Resolución de Secretaría General N° 047-2009-COFOPRI.

⁷ Decreto Supremo N° 013-99-MTC (Reglamento de Formalización de la Propiedad) Artículo 38

(...)

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."

⁸ Decreto Supremo N° 013-99-MTC (Reglamento de Formalización de la Propiedad)

Artículo 44.- Reubicación de poseedores.

En caso de existir la necesidad de realizar acciones de reubicación de posesionarios de algunos lotes dentro de una Posesión Informal, **que acrediten al momento de empadronamiento** el cumplimiento de los requisitos dispuestos en el Artículo 38 del presente reglamento, podrán ser reubicados y titulados gratuitamente por COFOPRI, adjudicándoseles lotes desocupados o abandonados no titulados de la misma Posesión Informal o en cualquiera otra situada en la misma provincia.

⁹ Conforme lo establece el artículo 1 del "Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal", aprobado con el Decreto Supremo N° 009-99-MTC.

¹⁰ Las resoluciones emitidas sobre esta materia son: Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 034-2012-COFOPRI/TAP del 06 de febrero de 2012; Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 623-2015-COFOPRI/TAP del 03 de diciembre del 2015; y Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 157-2015-COFOPRI/TAP del 06 de marzo de 2015.

¹¹ Artículo 190 del Código Procesal Civil "(...) Los medios probatorios deben referirse a los hechos y a la costumbre cuando ésta sustenta la pretensión.

Los que no tengan esa finalidad, serán declarados improcedentes por el juez.

¹² Aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17 de marzo del 2006.

¹³ 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.