



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 2032-2026-SUNARP-TR****AREQUIPA, 08 de mayo de 2026**

**APELANTE** : ██████████ ██████████ ██████████.  
**TÍTULO** : N° 21830 del 06/01/2026.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 003662 del 20/02/2026  
(Fecha de ingreso al Tribunal: 27/02/2026)  
**REGISTRO** : Predios de Satipo.  
**ACTO** : Saneamiento físico legal.  
**SUMILLA** :

**IMPOSIBILIDAD DE INFORME DE CATASTRO**

No impide la inscripción de independización de un predio que forma parte de uno de mayor extensión, que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que el área a independizar al que se refiere la rogatoria, afecte áreas de predios colindantes.

**INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO QUE AFECTA BIENES DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

No procede denegar la inscripción de la independización de una porción de área, cuando el Área de base gráfica concluye que el predio se ubica en la faja marginal de un río.

**CALIFICACIÓN DE COMPETENCIA**

Si en la calificación de instrumentos de formalización al amparo de las Leyes N° 28687 y 31056 se advierte un conflicto de competencia entre la Municipalidad Provincial y Cofopri, deberá estarse al procedimiento contemplado en los artículos 37 y 38 del D.S. N° 002-2021-VIVIENDA, que refiere que la municipalidad es competente únicamente en las áreas no intervenidas por Cofopri.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en apelación se solicita, en el marco del procedimiento establecido en la Ley N° 28687 y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, el saneamiento físico legal del CUI Palmas Ipoki y la consecuente independización a favor del Estado de un área de 4,115.84 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión



inscrito en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Selva Central.

Para tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Resolución Gerencial N° 586-2022/GDUR/MPCH del 26/09/2022, suscrito por el Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz, Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01) de junio 2022, suscrito por el Ing. Luis E. Cabanillas Fernández y el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz.
- Plano perimétrico (lámina P-01) de junio 2022, suscrito por el Ing. Luis E. Cabanillas Fernández y el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz.
- Plano de localización (lámina L-01) de junio 2022, suscrito por el Ing. Luis E. Cabanillas Fernández y el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz.
- Memoria descriptiva suscrita por el Ing. Luis E. Cabanillas Fernández y el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz.

Asimismo, forma parte del título el Informe Técnico N° 002831-2026 - Z.R. N° VIII/UREG/CAT del 05/02/2026, emitido por el especialista de Catastro de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, Edwin E. Rojas Campos.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Satipo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

**(Se reenumera para mejor resolver)**

“(…)

### III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

Habiendo Recepcionado el INFORME N°2831-2026-ZRVIII-SHYO/CAT-ORS con fecha 05.02.2026 el Área de Catastro, de esta Oficina Registral, se aprecia que los aspectos de Carácter Técnico Operativo, se encuentran Observados, de la siguiente manera:

**3.1.-**Se informa que a la fecha no se cuenta con una Base Catastral completa de Predios inscritos en la Provincia de Chanchamayo; por lo que no es posible descartar afectaciones gráficas con predios colindantes inscritos no graficados en nuestra Base gráfica a la fecha; no obstante, se informa que el predio en consulta se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito en la P.E [REDACTED] (O.R. La Merced), según asiento de



presentación 3429 de fecha 26/06/1967, que ha sido objeto de posteriores independizaciones respecto de las cuales no se cuenta con planos en el Archivo Institucional, por lo que no es posible determinar el antecedente inmediato.

**3.1.1.** Se deja constancia que también una parte del polígono evaluado se encuentra en el área de protección (no adjudicable) del título archivado 8090 del 23.09.2009 (P.E N° 11034788); **3.1.2.** Asimismo también se ubica en la faja marginal margen izquierda del río Ipoki.

**3.2.-** Vista la Resolución Gerencial n°586-2022/gdur/mpch de fecha 26.09.2022, artículo cuarto: **"señala aprobar la independización del área de intervención del cui palmas ipoki de una extensión superficial de 4,115.84 m2 que Forma parte del predio inscrito en la p.e N° [REDACTED] de la oficina registral de Merced"**.

En ese sentido cabe informar que no señala el tipo de procedimiento a realizar, por lo que deberá de precisar en dicha resolución aclaratoria qué tipo de procedimiento administrativo de saneamiento se va a realizar; pudiendo ser por prescripción adquisitiva de dominio (regulado en el artículo 57 y siguientes del d.s. n° 006-2006-vivienda) o regularización de tracto sucesivo (regulado en el artículo 90 y siguientes del d.s. n° 006-2006-vivienda) o aplicación directa de plano perimétrico y después el plano de plazado y lotización.

**3.3.-**La Resolución gerencial N°586-2022/GDUR/MPCH. de fecha 26.09.2022 es firmada por el Gerente de Desarrollo urbano y rural de la Municipalidad provincial de Chanchamayo Arq. Rodolfo Olivera Ruiz; **para acreditar la competencia se solicita la Resolución de delegación de facultades del Alcalde Provincial de Chanchamayo al Gerente mencionado. Esto debido a que el artículo 4.3 de la Ley N°28687 dispone que corresponde al alcalde provincial, en el ámbito de su circunscripción territorial, suscribir los títulos de propiedad y los demás instrumentos de formalización.**

**3.4.-** Revisada la Resolución Gerencial N°586-2022/GDUR/MPCH de fecha 26.09.2022. No señala en la parte resolutive de la presente resolución la Asunción de titularidad para fines de Formalización del CUI "PALMAS IPOKI" a favor de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo. Conforme establece el D.S. N°006-2006-Vivienda. artículo 74° Inciso 74.1. y artículo 75° del D.s N° 006-2006. Por lo que sírvase aclarar con las formalidades de ley.

**3.5.-**Al amparo de las Leyes N° 28687 y 31056 se advierte un conflicto de competencia entre la Municipalidad Provincial y Cofopri, deberá estarse al procedimiento contemplado en los artículos 37 y 38 del D.S. N° 002-2021-VIVIENDA, que refiere que la municipalidad es competente únicamente en las áreas no intervenidas por Cofopri. Por lo que, en virtud a ello, las municipalidades provinciales para ejercer las acciones de formalización sobre posesiones informales durante la vigencia del RTEF **tendrán que comunicarlo previamente a Cofopri y cumplir con los demás requisitos ahí previstos.**

En tal sentido, siendo que, está dentro de las facultades de calificación de actos administrativos verificar la competencia del funcionario a cargo de



dicho procedimiento, en el caso submateria la competencia de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo **no acreditado fehacientemente, puesto que de la documentación presentada no se advierte la comunicación del proceso de toma de competencia a COFOPRI; concluyendo que no se cumplió con el procedimiento establecido artículo 37.2. del Reglamento de la Ley N° 31056 aprobado mediante D.S. N° 002-2021-VIVIENDA.** Para ello, deberá adjuntar la comunicación cursada por Cofopri que precise (identificación del bien) que la municipalidad involucrada no tenía competencia sobre los predios materia de formalización, conforme al CCLXXXIV PLENO REGISTRAL (284-2024) respecto de la CALIFICACIÓN DE COMPETENCIA en el sentido que si en la calificación de instrumentos de formalización al amparo de las Leyes N° 28687 y N° 31056 se advierte un conflicto de competencia entre la Municipalidad Provincial y Cofopri, deberá estarse al procedimiento contemplado en los artículos 37° y 38° del D.S. N° 002-2021-VIVIENDA, que refiere que la municipalidad es competente únicamente en las áreas no intervenidas por COFOPRI.

**Al reingreso subsanado los puntos observados se remitirán al área de catastro para que emita el informe respectivo y con el informe favorable se procederá a la calificación y liquidación integral del título.**

3.6.- Se deja constancia que también una parte del polígono evaluado se encuentra en el área de protección (no adjudicable) del título archivado 8090 del 23.09.2009 (P.E N° 11034788), al respecto dicha área es un área no titulable, por lo tanto, en la resolución administrativa debe, **proceder a su cambio de uso** para no estar inmerso en uno de los supuestos del artículo 3.2 de la Ley N° 28687.

3.7.- Se debe emplazar al titular registral de la (P.E N° 11034788).

#### **IV. SUGERENCIAS:**

Aclarar resolución administrativa.

#### **V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:**

- 1.- ART. 2011 DEL CÓDIGO CIVIL
- 2.- ART. VI TÍTULO PRELIMINAR Y ARTS. 31, 32 Y 40 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS
3. ARTÍCULO 11 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 097-2013-SUNARP- SN Y LAS NORMAS INVOCADAS.  
(...)"

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los argumentos que se exponen a continuación:

- Respecto al extremo 3.1 de la observación señala que toda esta área pertenece a la partida electrónica N° [REDACTED], perteneciente al Estado Peruano.
- Respecto al extremo 3.1 de la observación señala que el procedimiento que se ha presentado es independización a favor del Estado Peruano,



para poder otorgar los título de propiedad de los beneficiarios del CUI LAS PALMAS, el registrador no valora la Resolución emitida por el ente generador de Catastro y el Acto Administrativo emitido por el funcionario de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

- Respecto al extremo 3.3 de la observación señala que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural tiene facultades y atribuciones para este tipo de procesos en amparo de la ley 28687. El gerente de desarrollo urbano cuenta con facultades según Decreto de Alcaldía N°003-2023/MPCH de fecha 16/03/2023, dicho documento se encuentra colgado en la siguiente página Web de la Municipalidad Provincial: <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2562561/Decreto%20de%20alcald%C3%ADa.pdf?v=1638477201>  
El tribunal ya se ha pronunciado respecto a las facultades que tiene la Gerencia para emitir dichos instrumentos, según Resolución 2351-2024-SUNARP-TR de fecha 05/06/2024 y Resolución 5396-2024-SUNARP-TR de fecha 19/12/2024.
- Respecto al extremo 3.4 de la observación señala que la partida electrónica N° [REDACTED], perteneciente al Estado Peruano, tanto los Gobiernos Locales como la Municipalidad Provincial de Chanchamayo son representantes del Estado Peruano.
- Respecto al extremo 3.4 de la observación señala que el tribunal ya se ha pronunciado respecto a las facultades que tiene la Gerencia para emitir dichos instrumentos, según Resolución N°0218-2026-SUNARP-TR de fecha 16/01/2026.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Selva Central**

En la citada partida se encuentra inscrito el predio rural ubicado en ambos márgenes del Río Perene, desde su nacimiento frente al Pueblo Pardo, distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, departamento de Junin.

Se deja constancia que de esta partida se han independizado varios predios rurales.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:



- Si es impedimento para la inscripción que la Oficina de Catastro señale la imposibilidad de establecer que el área a independizar al que se refiere la rogatoria afecta áreas de predios colindantes.
- Si constituye impedimento para el saneamiento físico legal, que el predio se encuentre ubicado en un “área de protección”
- Si es impedimento para la independización de un predio, que el área de catastro señale que este comprende la faja marginal de un río.
- ¿Corresponde precisar la rogatoria?
- ¿De qué manera se determina la competencia del funcionario que emite el acto administrativo municipal que aprueba el saneamiento físico legal de un centro urbano informal en el marco de la Ley 28687?
- ¿Se encuentra determinada la asunción de titularidad para fines de formalización del CUI Palmas Ipoki?
- ¿La competencia de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo no ha sido acreditada fehacientemente?

## VI. ANÁLISIS

1.El artículo 11<sup>1</sup> del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del Área de Catastro.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el Área de Catastro se señala que verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de

---

### **<sup>1</sup> Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP**

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.



superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador.

En tal sentido, el informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del registrador el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

2. Esta disposición del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios recogió el precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en el X Pleno<sup>2</sup>, llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

**“ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO**

El informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha Área, sino de manera indelegable y exclusiva al registrador público”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005.

De acuerdo al precedente en mención, los informes del Área de Catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de Catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro, actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley N° 31309, Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que entre otros, modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que en la calificación registral en el registro de predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo

---

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.



que no implica una labor de sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

3. En el presente caso, luego de remitido el título *submateria* al Área de Catastro de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo se emitió el Informe Técnico N° 002831-2026-Z.R.N°VIII/UREG/CAT del 05/02/2026, cuya parte pertinente se transcribe a continuación:

“(…)

## II. Evaluación Técnica

(…)

2.4. De la contrastación de la base grafica registral (BGR): Como resultado de la búsqueda en los sistemas registrales, en base a la información contenida en el expediente remitido, se informa que **a la fecha no se cuenta con una Base Catastral completa de Predios inscritos en la Provincia de Chanchamayo; por lo que no es posible descartar afectaciones gráficas con predios colindantes inscritos no graficados en nuestra Base gráfica a la fecha; no obstante, se informa que el predio en consulta se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito en la P.E. [REDACTED] (O.R. La Merced)**, según asiento de presentación 3429 de fecha 26/06/1967, que ha sido objeto de posteriores independizaciones respecto de las cuales no se cuenta con planos en el Archivo Institucional, por lo que no es posible determinar el antecedente inmediato.

Se deja constancia que también una parte del polígono evaluado se encuentra en el área de protección (no adjudicable) del título archivado 8090 del 23.09.2009 (P.E N° 11034788); Asimismo también se ubica en la faja marginal margen izquierda del río Ipoki.

• Se deja constancia sobre lo siguiente:

- El predio en estudio no se encuentra sobre título pendiente u observado.
- El predio en estudio no se encuentra sobre un Área Natural Protegida o su zona de amortiguamiento, zona arqueológica, fajas marginales.

## III. Conclusiones.

3.1. Respecto del título:

Se informa que **a la fecha no se cuenta con una Base Catastral completa de Predios inscritos en la Provincia de Chanchamayo; por lo que no es posible descartar afectaciones gráficas con predios colindantes inscritos no graficados en nuestra Base gráfica a la fecha; no obstante, se informa que el predio en consulta se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito en la P.E. [REDACTED] (O.R. La Merced)**, según asiento de presentación 3429 de fecha 26/06/1967, que ha sido objeto de posteriores independizaciones respecto de las cuales no se cuenta con planos en el Archivo Institucional, por lo que no es posible determinar el antecedente inmediato.

Se deja constancia que también una parte del polígono evaluado se encuentra en el área de protección (no adjudicable) del título archivado 8090 del 23.09.2009 (P.E N° 11034788); Asimismo también se ubica en la faja marginal margen izquierda del río Ipoki.



3.2. El área, medidas perimétricas y perímetro graficado corresponde con la documentación adjuntada.

3.3. Se deja constancia que el predio inscrito en la P.E N°11034788 se ha independizado del proyecto de adjudicación Ashaninga Shori II Etapa inscrito en la P.E N°11018258.

3.4. Se hace constatar lo siguiente:

Que, no es posible determinar el área, linderos o medidas perimétricas del predio remanente inscrito en la P.E N° [REDACTED] luego de la independización del predio materia del presente, debido a que el plano matriz que obra en el título archivado N° 3429 del 26.06.1967 no tiene coordenadas UTM, no es posible reconstruir y ubicarlo.

(...)” (El resaltado es nuestro)

Conforme a lo expuesto, el área de catastro ha señalado que debido a que no se cuenta con una Base Catastral completa de Predios inscritos en la Provincia de Chanchamayo, no es posible descartar afectaciones gráficas con predios colindantes. Sin embargo, afirma que el predio en consulta se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED], partida de la que se solicita la independización.

**4.** Al respecto, cabe señalar que, tanto a nivel normativo como jurisprudencial se ha adoptado un criterio uniforme en el sentido que las deficiencias de la documentación técnica que obra en el Registro no constituyen un obstáculo para la inscripción solicitada en aquellos casos en los que el área de catastro no cuente con elementos suficientes para concluir que el polígono que se obtiene de las coordenadas presentadas corresponde al predio que obra en la Base Gráfica Registral.

Esta deficiencia puede responder a diversas circunstancias, por ejemplo, que los títulos archivados no cuenten con planos, que contando con planos estos no cuenten con coordenadas UTM, o que contando con coordenadas se encuentren en datum diferentes (PSAD56 y WGS84).

En general, este no es un problema generado por el Registro, sino más bien, se trata de una cuestión inevitable frente a los avances tecnológicos que han repercutido en el uso de mecanismos cada vez más sofisticados y precisos para representar documentalmente el espacio territorial, por ello, considerando el periodo de existencia del Registro de Propiedad Inmueble (Ley del 2 de enero de 1888) y que los requisitos técnicos para el ingreso de títulos a lo largo de su historia, así como las técnicas de medición y ubicación de los predios, ha ido variando, es natural que se presenten este tipo de inconvenientes.

**5.** En este contexto a nivel de resoluciones y acuerdos tenemos los siguientes criterios vinculantes:



- En el XII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 4 y 5 de agosto de 2005 se aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

### **PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN**

No impide la inmatriculación de un predio el informe del área de catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no.

- En el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 31 de agosto y 1 de setiembre de 2017, se adoptó como acuerdo vinculante para los integrantes de este colegiado, lo siguiente:

### **ANTECEDENTE REGISTRAL EN LA INDEPENDIZACIÓN**

Cuando en el informe del Área de Catastro se hubiera señalado que la porción materia de transferencia está comprendida dentro del ámbito de dos o más partidas registrales – aun cuando en una de ellas no exista absoluta certeza – procederá inscribir el título, reputándose como antecedente registral el indicado por el solicitante, sin perjuicio que el registrador informe sobre la duplicidad advertida.

- En el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial los días 27 y 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el día 06 de marzo de 2017, se aprobó como acuerdo lo siguiente:

### **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS**

No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. Esto no es aplicable a la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas recogida en el precedente del 155° Pleno.

En cuanto al aspecto normativo, los criterios vinculantes señalados han sido incorporados a diversos artículos del RIRP, como los que se reproducen a continuación:

#### **Artículo 16.- Definición [Inmatriculación]**

[...].

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no [...].

#### **Artículo 59.- Requisitos de la Independización<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> Cabe tener presente el acuerdo aprobado en el CCXXVII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 20 y 21 de julio de 2020, cuyo tenor es el siguiente:

#### **MODIFICACIÓN FÍSICA DE PREDIOS Y AUSENCIA DE DATOS TÉCNICOS**



[...].

Cuando el área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.

[...].

**6.** Para ilustrar de mejor forma lo expuesto, es conveniente citar los argumentos expuestos en la Resolución 067-2005-SUNARP-TR-T del 25/4/2005, en virtud de la cual se sustenta el precedente aprobado en el XII Pleno sobre inmatriculación:

[...].

iii) Los costos de la incapacidad del registro para determinar si un predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados cuando éstos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho, objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el catastro emita su informe. Si esta área no puede por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise si el bien sobre el cual recae el derecho se encuentra inscrito o no entonces debe procederse a su inscripción. Es más, siempre ésta ha sido la práctica registral hasta antes de la implementación del catastro: el registro asume los costos de las duplicidades e inexactitudes que se deriven por la incorporación de inmuebles. La posición asumida, además de otorgarle preferencia a los derechos acreditados con títulos, da lugar a que la administración, en cada caso, despliegue su mayor esfuerzo por determinar si un bien se encuentra inscrito o no en el registro, emitiendo un veredicto cierto, de lo contrario, se corre el riesgo de que el catastro emita recurridamente dictámenes sin ningún tipo de compromiso toda vez que ante la imposibilidad de determinar si un bien está inscrito o no, las instancias registrales siempre van a rechazar la inscripción, lo que resulta absurdo.

**7.** En tal sentido, en aplicación a los fundamentos expuestos precedentemente podemos determinar que no impide la inscripción de independización de un predio que forma parte de uno de mayor extensión, que la Oficina de Catastro informe que no es posible establecer que el área

---

El supuesto regulado en el tercer párrafo del art. 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios respecto de las independizaciones resulta aplicable a la subdivisión, habilitación urbana y declaratoria de fábrica.



a independizar al que se refiere la rogatoria afecte áreas de predios colindantes.

Por lo tanto, corresponde aplicar el supuesto en que la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales no constituye impedimento para la independización materia de rogatoria.

En consecuencia, al existir un informe favorable del área encargada de las bases gráficas registrales, en el sentido que el predio a independizar se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] y al no ser posible determinar que existe afectación con áreas de los predios colindantes, corresponde **revocar el numeral 3.1 de la observación.**

**8.** En relación a que una parte del polígono evaluado se encuentra en el área de protección (no adjudicable) del título archivado 8090 del 23.09.2009 (P.E N° 11034788), esta instancia considera evaluar la condición legal del “área de protección”.

Así, de la revisión del título archivado N° 8090 del 23/09/2009, que diera mérito a la extensión del asiento A00001, se desprende que el proyecto de adjudicación a título gratuito del Sector denominado Ashaninga Shori II Etapa fue aprobado, entre otros, al amparo del Decreto Ley 22175, Ley de Comunidades Nativas y Desarrollo Agrario de la Selva y Ceja de Selva, que tuvo como propósito establecer una estructura agraria que contribuya al desarrollo integral de dichas regiones a través del desarrollo de proyectos de asentamiento rural, cuyos artículos 29 y 30 señalaron lo siguiente:

**Artículo 29.-** Para los efectos de la presente ley, se distinguen los siguientes grupos de capacidad de uso mayor de las tierras:

- a. Con aptitud para el cultivo;
- b. Con aptitud para la ganadería; y
- c. Con aptitud forestal

Están comprendidas en el inciso b. las tierras destinadas al cultivo de forrajes.

La calificación de la aptitud de las tierras será determinada por el Ministerio de Agricultura y Alimentación.

**Artículo 30.-** El uso agropecuario queda restringido exclusivamente a las tierras a que se refieren los incisos a. y b. del artículo anterior. El uso de las tierras con aptitud forestal, así como el de los eriazos, se regirá por la legislación sobre la materia.

De esta manera, puede desprenderse que solo las áreas cuya capacidad de uso mayor sea con aptitud para cultivo o ganadería podían ser adjudicadas en el marco del Decreto Ley 22175, encontrándose así



excluidas las tierras con aptitud forestal, las mismas que, de acuerdo con su artículo 30, su uso se regula por la legislación sobre la materia.

**9.** Sobre la capacidad de uso mayor de las tierras, el Reglamento del Decreto Ley 22175 aprobado por Decreto Supremo N° 003-79-AA, dispuso en su artículo 26 lo siguiente:

**Artículo 26.-** La clasificación de las tierras por Capacidad de Uso Mayor se efectuará aplicando las normas contenidas en el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 0062-75-AG de 22 de Enero de 1975, aplicándose las equivalencias siguientes:

- a) Las tierras “con aptitud para el cultivo”, corresponden a las tierras aptas para cultivo en limpio (A) y a las tierras aptas para cultivo permanente (C);
- b) Las tierras “con aptitud para la ganadería”, corresponden a las tierras aptas para pastoreo (P);
- c) Las tierras “con aptitud forestal”, corresponden a las tierras aptas para la producción forestal (F) y a las tierras de protección (X).

La clasificación podrá ser ejecutada por Entidades del Estado o particulares y, en cualquier caso, deberá ser aprobada por la Dirección Regional Agraria.

De las normas en mención, se desprende que las áreas con aptitud forestal o las tierras de protección que comprenden los proyectos de asentamiento rural, se encuentran sujetas a las limitaciones o restricciones en cuanto a uso conforme a la legislación especial.

**10.** En ese sentido, esta instancia considera que la circunstancia que el predio materia de independización haya sido ubicado por el área técnica en un área de protección del proyecto de adjudicación a título gratuito del Sector denominado Ashananga Shori II Etapa, no impide el saneamiento físico legal seguido, pues únicamente se trata de una restricción legal en cuanto al uso del suelo; más aún, cuando el Área Técnica ha informado de manera expresa que “el predio en estudio no se encuentra sobre un Área Natural Protegida o su zona de amortiguamiento, zona arqueológica, fajas marginales”.

Consecuentemente, no existiendo norma expresa que prohíba el saneamiento físico legal de un predio ubicado en un “área de protección”, corresponde **revocar los numerales 3.1.1, 3.6 y 3.7 de la observación.**

Cabe precisar que en lo que se refiere al numeral 3.7 de la observación no corresponde el emplazamiento al titular de la partida 11034788 de Satipo.



11. El numeral 3.1.2 de la esquila de observación reenumerada señala que el predio en estudio se ubica en la faja marginal margen izquierda del río Ipoki.

En cuanto a la independización de un predio que recae sobre faja marginal y la correspondiente autorización de la autoridad del agua, debemos señalar que esta instancia en reiterada jurisprudencia ha determinado que no constituye requisito para la independización la demarcación de la faja marginal por la autoridad competente, ya que, conforme a las normas vigentes, dicho trámite puede efectuarse con posterioridad.

A tal conclusión se arribó considerando que la Ley N° 29338<sup>4</sup>– Ley de Recursos Hídricos, dispone en su artículo 74, que en los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales se mantendrá una faja marginal de terreno necesario para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, camino de vigilancia u otros servicios. Dicha faja marginal conforme al artículo 6 forma parte de los bienes naturales asociados al agua, y por tanto tienen la condición de bienes de dominio público hidráulico según lo dispuesto en el artículo 7.

Por su parte el artículo 113 del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2010-AG<sup>5</sup>, establece que las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico. Están conformadas por las áreas inmediatas superiores a las riberas de las fuentes de agua, naturales o artificiales. Añade el numeral 113.2 que las dimensiones en una o ambos márgenes de un cuerpo de agua son fijadas por la Autoridad Administrativa del Agua, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento, respetando los usos y costumbres establecidos.

Conforme al artículo 114 del citado reglamento, la delimitación de la faja marginal se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La magnitud e importancia de las estructuras hidráulicas de las presas, reservorios, embalses, canales de derivación, entre otros.
- b) El espacio necesario para la construcción, conservación y protección de las defensas ribereñas y de los cauces.
- c) El espacio necesario para los usos públicos que se requieran.
- d) La máxima crecida o avenida de los ríos, lagos, lagunas y otras fuentes naturales de agua. No se considerarán las máximas crecidas registradas por causas de eventos excepcionales.

---

<sup>4</sup> Publicado en el diario "El Peruano" el 24/3/2010.

<sup>5</sup> Publicado en el diario "El Peruano" el 24/3/2010.



A su vez, mediante Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA se aprobó el Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales estableciéndose que el ancho mínimo de la faja marginal es aprobado mediante resolución de la Autoridad Administrativa del Agua, conforme a las disposiciones de dicho reglamento.

**12.** De los artículos citados en el considerando anterior podemos concluir que:

- a) La faja marginal es determinada por la Autoridad Administrativa del Agua;
- b) Cuando existan obras hidráulicas en el cauce, la faja marginal será fijada a solicitud del operador hidráulico o por los usuarios marginales; y
- c) Que entre los criterios para la delimitación de la faja marginal está el de analizar la magnitud e importancia de las estructuras hidráulicas que se puedan construir.

Por lo tanto, aplicando el criterio plasmado en las resoluciones mencionadas en el siguiente párrafo y al amparo del inciso b.2 del artículo 33 del RGRP, no corresponde cuestionar que el predio a independizar se ubique en la faja marginal del río Ipoki, pues este aspecto no constituye impedimento para la inscripción del acto rogado ya que, de ser cierta, se trataría de una superposición preexistente a la solicitud de independización.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1355-2021-SUNARP-TR del 13/8/2021, N° 2653-2019-SUNARP-TRL del 11/10/2019, N° 2857-2017-SUNARP-TR-L del 18/12/2017, entre otras.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 3.1.2. de la observación.**

**13.** En cuanto al numeral 3.2 de la eschuela de observación referida a la falta de indicación del tipo de procedimiento administrativo de saneamiento que va a realizar, debemos señalar que, según lo indicado en la Resolución Gerencial N° 586-2022/GDUR/MPCH del 26/09/2022, se advierte que se menciona -entre otras normas- el D.S. N° 006-2006/VIVIENDA (norma que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”); sin embargo, no precisa cual de todos los procedimientos administrativos de saneamiento se está ejecutando; información que es relevante, ya que el saneamiento puede efectuarse por prescripción adquisitiva de dominio (regulado en el artículo 57 y siguientes del D.S. N° 006-2006-Vivienda), por regularización de tracto sucesivo (regulado en el artículo 90 y siguientes del D.S. N° 006-2006-Vivienda), entre otros, siendo



cada procedimiento distinto, al igual que sus requisitos. Por tanto, sí se requiere precisar el procedimiento de saneamiento que se efectúa para que la primera instancia pueda evaluar el cumplimiento de sus requisitos.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 3.2. de la observación.**

**14.** El numeral 3.3 de la esquila de observación reenumerada señala que, la Resolución Gerencial N°586-2022/GDUR/MPCH de fecha 26/09/2022 es firmada por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad provincial de Chanchamayo, Arq. Rodolfo Olivera Ruiz. Así, para acreditar la competencia se solicita la resolución de delegación de facultades del Alcalde Provincial de Chanchamayo al Gerente mencionado; esto debido a que el artículo 4.3 de la Ley N°28687 dispone que corresponde al alcalde provincial, en el ámbito de su circunscripción territorial, suscribir los títulos de propiedad y los demás instrumentos de formalización.

De manera preliminar, debemos señalar que, el Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad en el ámbito nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

Con dicha Ley se creó un nuevo mecanismo institucional que permita que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos se pueda convertir en activos líquidos que puedan integrarse al mercado y ser objeto de transacciones, incrementando el valor de las propiedades y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica.

Para cumplir con dicho objetivo se facultó a Cofopri, entre otras funciones, a elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

**15.** Por su parte, la nueva Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972 publicada el 27/05/2003, atribuyó a las municipalidades provinciales el saneamiento físico legal de asentamientos humanos, comprendiendo ello el reconocimiento, verificación y titulación (artículos 73 y 79).

Asimismo, en el numeral 4.1 del artículo 4 de la Ley 28687 “Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos”, se señala que: “Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones



territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 27972”.

**16.** El artículo 3 de la Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, dispuso que “La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI, asume de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos ubicados en posesiones informales a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y demás normas reglamentarias”.

El artículo 2 del título I de la Ley 28687 declara “[d]e preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda. Asimismo, compréndase dentro de los alcances del objeto de la Ley a los mercados públicos informales”.

Igualmente, de acuerdo con las definiciones contenidas en el artículo 5 de la Ley citada en el párrafo anterior, se define a las posesiones informales como a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, etc.

Por lo tanto, de conformidad con los dispositivos precitados, Cofopri es la entidad encargada o facultada para la formalización de los asentamientos humanos.

**17.** Sin embargo, la Primera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley 28923, aprobado por D.S. 008-2007-VIVIENDA, estableció en su numeral 1.2 que “[l]as acciones de formalización que vienen siendo ejecutadas directamente por las Municipalidades Provinciales continuarán su trámite hasta que opere el procedimiento señalado en el artículo 4”.



Lo expuesto, resulta concordante con el artículo 13 del D.S. 013-99-MTC<sup>6</sup>, que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri, que establece que en el caso de posesiones informales ubicadas en áreas donde Cofopri no haya asumido competencia, las facultades de saneamiento la tienen las municipalidades.

**18.** El artículo 5 del D.S. 006-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley 28687, referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”, señala que:

Artículo 5.- Documentos que dan mérito a inscripción

Las resoluciones, actas de conciliación e instrumentos de formalización que se emitan en el marco de la formalización de la propiedad, darán mérito por sí solos para su inscripción en el Registro de Predios.

En el caso de inmatriculaciones, independizaciones, acumulaciones, subdivisiones u otras modificaciones de los predios y demás actos inscribibles, en el marco del proceso de formalización, el Registrador no podrá solicitar documentos adicionales a los indicados en el párrafo que precede.

En el numeral 4.3 del artículo 4 de la Ley 28687 se establece que el alcalde provincial es el encargado de suscribir los títulos de propiedad y los demás traslados de formalización, los cuales son definidos<sup>7</sup> por el artículo 3 del Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA.

**19.** Sobre la calificación registral de los actos administrativos, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012, señala lo siguiente:

### **CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS**

En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el

---

<sup>6</sup> Artículo 13 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por D.S. 013-99-MTC: “[e]n el caso de posesiones informales ubicadas en áreas donde COFOPRI no haya asumido competencia, las entidades mantendrán sus funciones de saneamiento físico legal, debiendo ajustarlas a las directivas que emita COFOPRI”.

<sup>7</sup> Artículo 3.- Definiciones

[...]

3.1 Instrumentos de Formalización.- Entiéndase como tal a los títulos de propiedad, de afectación en uso, títulos de saneamiento de propiedad, instrumentos de rectificación y todo aquel instrumento que se emita en el ámbito de la formalización de la propiedad, a fin de sanear e inscribir la titularidad de los predios, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción registral.

a) Título de propiedad.- instrumento en virtud del cual se transfiere gratuita u onerosamente el derecho de propiedad de un predio.

[...].



carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado<sup>8</sup>.

Conforme con ello, las instancias registrales no pueden cuestionar el contenido del acto administrativo en cuanto a los fundamentos de hecho o derecho que tuvo la Administración, de igual manera, y por una cuestión lógica, no forma parte de la calificación registral cuestionar aspectos que solo pueden ser verificados de una constatación física, la misma que efectúa la autoridad edil antes de visar la documentación técnica, empero que no efectúa el Registro, por efectuar una evaluación meramente documental.

Sin embargo, el precedente señala expresamente que “la competencia del funcionario” debe ser verificada por el registrador, por lo que este extremo constituye un aspecto que debe ser acreditado por el usuario y calificado por las instancias registrales.

**20.** En este caso, se presenta la Resolución Gerencial N° 586-2022/GDUR/MPCH del 26/09/2022 suscrito por el Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

A efectos de verificar la competencia del funcionario mencionado en el párrafo precedente, esta Sala ha procedido a efectuar la consulta en la dirección web proporcionada por el administrado en su escrito de apelación, en el cual figura el Decreto de Alcaldía N° 002-2021-A/MPCH del 19/05/2021, emitido por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo José Eduardo Mariño Arquiñigo, observándose la siguiente información:

**“ARTÍCULO 13°. – FACÚLTESE, a la GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL a emitir Resoluciones en materia de su competencia de acuerdo al artículo 79° y 93° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y los procedimientos relacionados a la Ley N° 28687 y el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias.”**

(Resaltado nuestro)

---

<sup>8</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 16.8.2012. Criterio adoptado en las Resoluciones 014- 2007-SUNARP-TR-T del 18/1/2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31/1/2008, 155-2006-SUNARPTR-T del 29/9/2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22/3/2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 3/6/2005.



Como vemos, en el presente caso es el mismo alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo quien delega la facultad de emitir resoluciones relacionadas a la Ley N° 28687 y el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural. Por lo tanto, el gerente de dicha área se encuentra facultado para la emisión de la Resolución Gerencial N° 586-2022/GDUR/MPCH del 26/09/2022. En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 3.3 de la observación.**

**21.** De otro lado, el numeral 3.4 de la esquila de observación reenumerada indica que, la parte resolutive de la Resolución Gerencial N°586-2022/GDUR/MPCH de fecha 26/09/2022 no señala la asunción de titularidad para fines de Formalización del CUI "PALMAS IPOKI" a favor de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, conforme establece el D.S. N°006-2006-Vivienda, artículo 74° Inciso 74.1. y artículo 75° del D.S. N° 006-2006.

Al respecto, debemos señalar que, si bien en la parte resolutive de la Resolución Gerencial N°586-2022/GDUR/MPCH de fecha 26/09/2022 no se contempla expresamente a favor de qué entidad se realiza el saneamiento, de la parte considerativa podemos advertir lo siguiente:

**“CONSIDERANDO:**

1. Que, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 28607, las municipalidades son los órganos de Gobierno Local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;
2. Que, de conformidad con el art. 73 y 79 inc. 1.4.3 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, preceptúa que "Las Municipalidades tiene competencia en materia de Organización y Uso de Suelo;
3. Que, de conformidad al Art. 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: 1.- Funciones específicas y exclusivas de las municipales provinciales: 1.4. Aprobar la regularización provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización de las municipalidades distritales en las materias reguladas por los planes antes mencionados de acuerdo con las normas técnicas de la materia, sobre: 1.4.1. Otorgamiento de licencias con construcción, remodelación o demolición. 1.4.2. Elaboración o mantenimiento del catastro urbano y rural. 1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos;
4. **Que, de conformidad al Decreto Supremo N° 006-2006/VIVIENDA modificado por el Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA de la ley 28687, visto el expediente, la Municipalidad Provincial de Chanchamayo como representante del estado, es favorable independizar predios del estado con fines de adjudicación.**



5. Las posesiones Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y su modificatoria el Decreto Supremo N° 030-2008- VIVIENDA;
6. Que, el predio se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida electrónica N° [REDACTED] del RdP de la ORLM.
7. **Que, en mérito al artículo 4 del D.S. N°006-2006/VIVIENDA, Las Municipalidades Provinciales, en su condición de representantes del Estado, se encuentran legitimadas para emitir y otorgar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización y para solicitar su inscripción en el Registro de Predios, entendiéndose cumplido con la intervención de las municipalidades provinciales el requisito de tracto sucesivo exigido por el artículo 2015 del Código Civil y el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Cuando exista Convenio al que alude el artículo 2.2 de este Reglamento, COFOPRI estará igualmente legitimado en los términos previstos en este párrafo.” (El resaltado es nuestro)**

Esta instancia ha señalado en reiteradas resoluciones que, a fin de determinar el correcto sentido y alcance del mandato judicial, las instancias registrales no deben limitarse a revisar el tenor de la parte resolutive, sino que la calificación también debe comprender la parte considerativa, por cuanto en los considerandos el magistrado expone los fundamentos de hecho y derecho que sustentan su decisión. Ello, también resulta aplicable a las resoluciones de carácter administrativo, como la Resolución Gerencial N°586-2022/GDUR/MPCH.

Entonces, si bien la parte resolutive de la referida resolución no contempló expresamente a favor de qué entidad se realiza el saneamiento, de la parte considerativa se puede deducir que es a favor de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 3.4 de la observación.**

**22.** Finalmente, respecto al numeral 3.5 de la esquila de observación, debemos señalar que los artículos 73 y 79 de la Ley N° 27972<sup>9</sup>, Ley Orgánica de Municipalidades, modificados por la Ley N° 31560 publicada el 13.08.2022, que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, señalan lo siguiente:

**ARTÍCULO 73.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL**

(...)

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones

---

<sup>9</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano, el 27 de mayo de 2003.



específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

**1. Organización del espacio físico - Uso del suelo**

(...)

**1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales.**

(...)

**ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO**

(...)

**1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:**

(...)

1.4 Aprobar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización, así como del saneamiento de la propiedad predial, de cumplimiento de las municipalidades distritales, en las materias reguladas por los planes antes mencionados, de acuerdo con las normas técnicas de la materia, sobre:

(...)

1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales.

(...)

**2. Funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales:**

(...)

2.3. Promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales.

(...) (El resaltado es nuestro).

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

Esta atribución es derivada del mandato constitucional previsto en el artículo 195<sup>10</sup> de la Constitución, el cual precisa que las municipalidades tienen competencia, entre otras, la de planificar el desarrollo urbano.

**23.** Con la publicación de la Ley 28687<sup>11</sup> (Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo

---

<sup>10</sup> **Artículo 195 de la Constitución Política del Perú:**

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

(...)

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

<sup>11</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano".



y dotación de servicios básicos), marco legal con el que se realiza el procedimiento de formalización, se declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, de los terrenos ocupados por posesiones informales<sup>12</sup>, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda (artículo 2).

El artículo 4.1, por su parte, estableció que “(...) las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 27972 (...)”.

En cuanto al procedimiento que debe realizar el ente formalizador en el numeral 2 del artículo 8 se indica que la formalización comprende:

(...)

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

(...)

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

**24.** En ese sentido, el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, señala: “Las municipalidades provinciales, en su condición de representantes del Estado, se encuentran legitimadas para emitir y otorgar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización y para

---

#### <sup>12</sup> **Artículo 5.- Definiciones**

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

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



solicitar su inscripción en el Registro de Predios. (...)” (Segundo párrafo del artículo 4).

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

**25.** Mediante la Ley N° 28923<sup>13</sup> vigente desde el 9 de diciembre del 2006, se crea un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos (artículo 2), el que fue ampliado por la Ley N° 29320, facultándose a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal<sup>14</sup> - COFOPRI, para que asuma de manera excepcional y en el plazo previsto, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley 28687. Se precisa que las acciones de formalización de la propiedad se iniciarán de oficio y de manera progresiva sobre las jurisdicciones que COFOPRI determine según el reglamento.

La segunda disposición transitoria dispone derogar o dejar en suspenso, de ser el caso, por el plazo de tres años según corresponda, las disposiciones que se opongan a la presente ley. Este plazo fue prorrogado por la ley 29320<sup>15</sup>, por el periodo de dos años adicionales computables desde el vencimiento del plazo primigenio.

Luego, con la Ley 29802<sup>16</sup>, se amplió nuevamente el plazo a que se refiere el artículo 2 de la ley 28923 por un periodo de cinco años adicionales, el cual se computará inmediatamente al vencimiento de la prórroga anterior. Posteriormente, según el artículo 12 de la Ley 30513, se extendió este plazo hasta el 31.12.2017 que finalmente se mantuvo vigente hasta el 31.12.2021, de acuerdo con la primera disposición complementaria final de la ley 30711 del 28.12.2017, plazo que fue ampliado por Ley 31056<sup>17</sup> hasta el 31.12.2026; sin embargo, mediante Ley 32267<sup>18</sup> “Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales” se dispuso:

---

<sup>13</sup> Publicada el 8.12.2006 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>14</sup> Ahora Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

<sup>15</sup> Publicada en el diario oficial «El Peruano» con fecha 11.2.2009.

<sup>16</sup> Publicada en el diario oficial «El Peruano» con fecha 1.11.2011.

<sup>17</sup> Publicada en el diario oficial «El Peruano» con fecha 21.10.2020.

<sup>18</sup> Publicada en el diario oficial «El Peruano» con fecha 22.3.2025.



**Artículo 1. Ampliación del plazo señalado en los artículos 3, 16 y 21 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos**

Se amplía por última vez el plazo señalado en el párrafo 3.1 del artículo 3 y en el literal a) del artículo 16, así como en el primer párrafo y en el párrafo 21.3 del artículo 21 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, hasta el 31 de diciembre de 2021.

**Artículo 2. Ampliación del plazo señalado en el párrafo 10.2 del artículo 10 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización**

Se amplía por última vez el plazo señalado en el párrafo 10.2 del artículo 10 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, hasta el 31 de diciembre de 2021.

(...)

**Disposición complementaria derogatoria**

**ÚNICA. Derogación de los artículos 3 y 4 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para su formalización**

Se derogan los artículos 3 y 4 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para su formalización.

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

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

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

COFOPRI se encuentra legitimado para realizar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización así como para solicitar, mediante oficio, su inscripción en el Registro de Predios, entendiéndose cumplido, con su intervención, el requisito de tracto sucesivo exigido por el Artículo 2015 del Código Civil y la VI Disposición del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 079- 2005- SUNARP-SN. Para tal efecto, asumirá plena responsabilidad por todas las acciones que realice, hasta la emisión del título de propiedad.



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

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

Asimismo, con relación a esta última, cabe señalar que de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, se prescribe lo siguiente:

#### **SEGUNDA. Continuidad de las acciones de formalización**

(...)

**La municipalidad provincial puede, mediante acuerdo de concejo, informar a COFOPRI que asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial.** Dicha acción se hace efectiva desde el 1 de enero del año siguiente a la comunicación del citado acuerdo. La municipalidad asume la responsabilidad por la previsión presupuestal que garantice la continuidad de las acciones. El reglamento de la ley precisa las condiciones, plazos y las demás acciones para la entrega de la información y acervo documental que corresponda.

Entonces, de acuerdo con el dispositivo citado tenemos que se ha regulado la forma de coordinación entre COFOPRI y las Municipalidades Provinciales respecto a la toma de competencia para iniciar los procesos de saneamiento físico legal, esto con aras de prever el presupuesto que se destinará para dicho efecto.

28. Sobre este aspecto, los artículos 37 y 38 del reglamento de la ley 31056, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, establecen:

#### **Artículo 37.- Competencias de las entidades formalizadoras durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos**

Durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, las entidades formalizadoras ejecutan las



acciones de formalización de las posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal y propiedad privada, conforme a las siguientes disposiciones:

37.1 COFOPRI ejecuta los procesos de saneamiento físico legal contemplados en el 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, la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, y demás normas en materia de formalización, a nivel nacional.

(...)

COFOPRI ejecuta las acciones indicadas en los párrafos anteriores del presente numeral, sin necesidad de mediar convenio con la Municipalidad Provincial.

**37.2 La Municipalidad Provincial ejecuta las acciones de formalización, en todo o parte de su jurisdicción, sobre las áreas no intervenidas por COFOPRI** de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA, debiendo cumplir con el siguiente procedimiento:

a) Presentar una solicitud dirigida a la Dirección Ejecutiva de COFOPRI, suscrita por el alcalde o por quien este delegue, adjuntando copia legalizada del acuerdo de consejo en el que conste la delimitación de los ámbitos que serán objeto de acciones de formalización en su jurisdicción.

b) COFOPRI, de acuerdo a sus procedimientos internos, identifica los ámbitos donde haya programado su intervención en el periodo fiscal y los ámbitos sobre los cuales viene ejecutando las acciones de formalización, en las jurisdicciones informadas por la municipalidad, los cuales no son objeto de entrega a la municipalidad, para asegurar la continuidad de las acciones de formalización.

c) COFOPRI comunica a la Municipalidad Provincial los ámbitos donde ha programado su intervención o viene ejecutando las acciones de formalización, **a fin que dicho gobierno local pueda identificar las áreas no intervenidas en su jurisdicción territorial y sobre éstas ejecute las acciones de formalización.**

**Artículo 38.- Competencias de las entidades formalizadoras a la culminación del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos**

38.1 Culminada la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, COFOPRI continúa las acciones de formalización siempre que cuente con facultades delegadas en materia de formalización mediante la suscripción de un convenio con la Municipalidad Provincial.

**38.2 Si la Municipalidad Provincial decide ejecutar directamente el proceso de formalización, sobre todo o parte de su jurisdicción territorial, COFOPRI procede con la transferencia del acervo documental e información gráfica generada, o presentada por los**



**administrados, sobre los ámbitos objeto de entrega a la municipalidad, de acuerdo al procedimiento que establezca COFOPRI mediante directiva.** COFOPRI realiza la transferencia de información dentro del último trimestre del año fiscal para que la municipalidad inicie acciones sobre las jurisdicciones desde el 1 de enero del año siguiente. (El resaltado es nuestro).

**29.** De acuerdo con los artículos antes señalados, existen dos momentos en los que las entidades formalizadoras pueden ejecutar sus acciones; en el **artículo 37** se regula cuando se pretende realizar durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos (en adelante, RTEF) y en el **artículo 38** cuando se realice al término o culminación del RTEF.

En el artículo 37.2 se establece que la municipalidad provincial puede ejecutar las acciones de saneamiento o de formalización durante la vigencia del RTEF para lo cual debe cumplir con el procedimiento ahí previsto, esto es, remitir a Cofopri el acuerdo de concejo en el que conste la delimitación de los ámbitos que serán objeto de acciones de formalización en su jurisdicción. A su turno, Cofopri debe responder indicando los ámbitos donde viene ejecutando acciones o tiene programado intervenir en la jurisdicción informada por la municipalidad para que identifique las áreas no intervenidas en su jurisdicción territorial sobre las cuales ejecutará las acciones de formalización. **Un detalle a tener en cuenta es que la Ley 28923 no derogó las normas sobre formalización establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades.**

**30.** Así, el carácter excepcional de las facultades de saneamiento físico legal de posesiones informales otorgada a COFOPRI se encuentra acorde con lo desarrollado en el análisis de esta resolución, quedando reafirmada la exclusividad de dicha facultad de las municipalidades provinciales.

Por lo que, en virtud a ello, las municipalidades provinciales para ejercer las acciones de formalización sobre posesiones informales durante la vigencia del RTEF tendrán que comunicarlo previamente a Cofopri y cumplir con los demás requisitos ahí previstos para tales efectos.

**31.** En el caso submateria se adjunta la Resolución Gerencial N° 586-2022/GDUR/MPCH del 26/09/2022, expedida por el Arq. Rodolfo G. Olivera Ruiz, en calidad de Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, en la que se señala:

“(…)

**CONSIDERANDO:**

1. Que, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N°



28607, las municipalidades son los órganos de Gobierno Local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

2. Que, de conformidad con el art. 73 y 79 inc. 1.4.3 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, preceptúa que "Las Municipalidades tiene competencia en materia de Organización y Uso de Suelo;
3. Que, de conformidad al Art. 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: 1.- Funciones específicas y exclusivas de las municipales provinciales: 1.4. Aprobar la regularización provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización de las municipalidades distritales en las materias reguladas por los planes antes mencionados de acuerdo con las normas técnicas de la materia, sobre: 1.4.1. Otorgamiento de licencias con construcción, remodelación o demolición. 1.4.2. Elaboración o mantenimiento del catastro urbano y rural. 1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos;
4. Que, de conformidad al Decreto Supremo N° 006-2006/VIVIENDA modificado por el Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA de la ley 28687, visto el expediente, la Municipalidad Provincial de Chanchamayo como representante del estado, es favorable independizar predios del estado con fines de adjudicación.
5. Las posesiones Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y su modificatoria el Decreto Supremo N° 030-2008- VIVIENDA;
6. Que, el predio se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida electrónica N° [REDACTED] del RdP de la ORLM.
7. **Que, en mérito al artículo 4 del D.S. N°006-2006/VIVIENDA, Las Municipalidades Provinciales, en su condición de representantes del Estado, se encuentran legitimadas para emitir y otorgar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización y para solicitar su inscripción en el Registro de Predios, entendiéndose cumplido con la intervención de las municipalidades provinciales el requisito de tracto sucesivo exigido por el artículo 2015 del Código Civil y el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Cuando exista Convenio al que alude el artículo 2.2 de este Reglamento, COFOPRI estará igualmente legitimado en los términos previstos en este párrafo.**

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO. - DECLARAR, la Toma de Competencia del CUI PALMAS IPOKI, distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, \_región Junin, que forma parte de predio inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del RdP de la ORLM.**

**ARTICULO SEGUNDO. - RECONOCER, el Centro Urbano Informal Palmas Ipoki, del, distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo,**



región Junín, que forma parte del predio inscrito en la **partida electrónica N° [REDACTED]** del RdP de la ORLM.

**ARTICULO TERCERO. - DECLARAR** fundada la solicitud Saneamiento Físico Legal del **Centro Urbano Informal Palmas Ipoki**, del distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, región Junin, que forma parte del predio inscrito en la **partida electrónica N° [REDACTED]** del RdP de la ORLM.

**ARTICULO CUARTO. – APROBAR**, la INDEPENDIZACIÓN del área de intervención del **CUI PALMAS IPOKI**, de una extensión superficial de 4,115.84 m2, que forma parte del predio inscrito en la **partida electrónica N° [REDACTED]** del RdP de la ORLM.

**ARTICULO QUINTO. - ACOGERSE**, a la **Cuarta Clausula De La Disposición Complementaria Y Final Del Reglamento De Predios tratándose De Independización De Predios** en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda. Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

**ARTICULO SEXTO. -, APROBAR**, los documentos técnicos de la INDEPENDIZACIÓN: Plano Memoria de Ubicación (U-01) Plano Perimétrico (P-01); Plano de Localización (L-01) y Descriptiva.

**ARTICULO SEPTIMO – COMUNICAR**, la presente constituye documentos suficientes para su inscripción en el Registro de predios de la Oficina Registral de La Merced.

**ARTICULO OCTAVO. - NOTIFICAR**, la presente resolución; a la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo; Municipalidad Distrital de Pichanaki; **Sr. ABADIO MEZA ABREGU**, presidente del **CUI PALMAS IPOKI**.

(...)” (El resaltado es nuestro)

De lo expuesto, no se tiene certeza que la Municipalidad Provincial de Chanchamayo haya comunicado previamente a Cofopri la toma de competencia respecto a las acciones de formalización del CUI Palmas Ipoki; tampoco se ha presentado la documentación prevista en el Reglamento de la Ley 31056, como es la copia certificada de la comunicación y/o respuesta por parte de Cofopri, respecto de la solicitud realizada por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo a fin de proceder con el saneamiento físico legal del CUI Palmas Ipoki.

Esta acción es necesaria, dado que una vez recibida la comunicación Cofopri procede con la transferencia del acervo documental e información gráfica generada, o presentada por los administrados, sobre los ámbitos



objeto de entrega a la municipalidad, de acuerdo al procedimiento que establezca Cofopri mediante directiva.

Cofopri realiza la transferencia de información dentro del último trimestre del año fiscal para que la municipalidad inicie acciones sobre las jurisdicciones desde el 1 de enero del año siguiente. De acuerdo a la documentación que se tiene se concluye que no se cumplió con el procedimiento establecido artículo 37.2. del Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado mediante D.S. N° 002-2021-VIVIENDA, debiendo, por tanto, acreditar la comunicación a Cofopri con la copia certificada respectiva.

Por las razones expuestas, corresponde **confirmar el numeral 3.5 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

## **VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** los numerales 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.3, 3.4, 3.6 y 3.7; **CONFIRMAR** los numerales 3.2 y 3.5 de la observación formulada por la primera instancia al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Vocal del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

//AZP