

Aprueban 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”

DECRETO SUPREMO N° 006-2006-VIVIENDA

CONCORDANCIAS: D.S. N° 017-2006-VIVIENDA (REGLAMENTO DE LOS TÍTULOS II y III de la Ley N° 28687)

D.S. N° 008-2007-VIVIENDA, Art. 6, Art. 7

R. N° 034-2008-COFOPRI-SG (Aprueban Directiva N° 005-2008-COFOPRI, Lineamientos para la Ejecución de los Procedimientos Administrativos de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y Regularización de Tracto Sucesivo)

D.S. N° 021-2008-VIVIENDA, Art. 7, 13 y Única Disp. Comp. Final

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, por Ley N° 28687, “Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al suelo y dotación de servicios básicos” se regula el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos y establece el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización;

Que, el Título I de la mencionada Ley regula la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal hasta el 31 de diciembre de 2004;

Que, con el propósito de no diferir los procesos de formalización, es conveniente aprobar el reglamento del mencionado Título, en tanto se apruebe el Reglamento correspondiente de los Títulos II y III, según lo previsto en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley antes acotada;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8) del Artículo 118 de la Constitución Política del Perú, Decreto Legislativo N° 560 y la Ley N° 28687;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación de Reglamento

Aprobar el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, “Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al suelo y dotación de servicios básicos”, denominado “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares” que consta de Cinco (5) títulos, noventa y ocho (98) artículos y Catorce (14) Disposiciones Complementarias y Finales.

Artículo 2.- Procesos de Formalización y Convenios en ejecución

Los procesos de formalización que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto Supremo, continuarán su trámite hasta la(*)NOTA SPIJ(1) concluir con la formalización individual, conforme lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, los cuales se adecuarán al presente reglamento en todo lo que le fuere aplicable.

Los Convenios de Cooperación Interinstitucional suscritos entre las Municipalidades Provinciales y la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, al amparo de la Ley N° 28391, mantienen su vigencia.

Artículo 3.- Derogatoria

Deróguese el artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28391 y todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Reglamento.

Artículo 4.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por los Ministros de Justicia, de Economía y Finanzas y de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil seis.

ALEJANDRO TOLEDO
Presidente Constitucional de la República

ALEJANDRO TUDELA CHOPITEA
Ministro de Justicia

FERNANDO ZAVALA LOMBARDI
Ministro de Economía y Finanzas

RUDECINDO VEGA CARREAZO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES; CENTROS URBANOS INFORMALES Y URBANIZACIONES POPULARES, A QUE SE REFIERE EL TÍTULO I DE LA LEY N° 28686(*) NOTA SPIJ(2),

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación

El presente reglamento regula la formalización de la propiedad de posesiones informales, centros urbanos Informales y urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión u ocupación en terrenos de propiedad estatal, con fines de vivienda, vivienda - comercio, casa huerta o similares. Asimismo, el presente reglamento comprende la conciliación y los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del Tracto Sucesivo en propiedad privada, de acuerdo con lo establecido por el Título I de la Ley N° 28685 (*) NOTA SPIJ(3), en adelante la Ley.

Artículo 2.- Entidades Competentes y Funciones

2.1 Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen la competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad informal, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios.

2.2 La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI es la entidad del Estado encargada, entre otras funciones, de brindar asesoría técnica y legal a las municipalidades provinciales en materia de formalización de la propiedad informal. Se podrán suscribir convenios interinstitucionales de delegación, de conformidad con el Art. 7 de la Ley, lo dispuesto en el artículo 76 y en el último párrafo del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

2.3 La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, es la entidad encargada del saneamiento catastral y registral de las áreas geográficas de predios ubicados en las habilitaciones formales y en los cercados de las capitales de departamentos inscritos en el Registro de Predios de la SUNARP, así como inscribir los actos administrativos y jurídicos que se generen en el proceso de formalización.

2.4 La Superintendencia de Bienes Nacionales, es la entidad facultada por la Ley para que a solicitud de las municipalidades provinciales, permute terrenos de dominio privado del Estado de conformidad con el artículo 15 de la Ley.

Artículo 3.- Definiciones

Además de las definiciones contenidas en el Artículo 5 de la Ley; en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, en adelante el Decreto Supremo N° 013-99-MTC; la Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC y otras normas complementarias, para la aplicación del presente reglamento se entiende por:

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.

b) Título de Afectación en Uso.- instrumento en virtud del cual se autoriza el uso de un predio.

c) Título de Saneamiento de Propiedad.- instrumento emitido para dar validez y eficacia a los títulos de propiedad otorgados por otras entidades que tuvieron competencia en materia de formalización y que presentan deficiencias que impiden su inscripción en el Registro de Predios. También procede extender estos títulos para acceder a la inscripción registral de transferencias realizadas entre particulares, en el marco de la formalización de la propiedad. ()*

(*) Literal modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

"c) Título de Saneamiento de Propiedad.- Instrumento emitido para dar validez y eficacia a los títulos de propiedad otorgados por otras entidades que tuvieron competencia en materia de formalización y que presentan deficiencias que impiden su inscripción en el Registro de Predios. También procede extender estos títulos para acceder a la inscripción registral de transmisiones o transferencias realizadas por particulares, en el marco de la formalización de la propiedad."

d) Instrumento de Rectificación.- aquél emitido para modificar los datos contenidos en títulos de propiedad ya inscritos en el Registro de Predios.

3.2 Centros Poblados.- Aquellos lugares del territorio nacional, con fines urbanos, identificados con un nombre, conformado por un conjunto de viviendas habitadas con ánimo de permanencia,

destinados principalmente a vivienda, vivienda - comercio, casa huerta u otro similar, cuyos pobladores cuenten con documentos que acrediten su posesión o con escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad que no hayan sido inscritos en el Registro y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción.

Entiéndase por escritura imperfecta al instrumento público emitido por el Juez de Paz Letrado, conforme a lo establecido por el artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial

3.3 Mercados Públicos Informales.- Son aquellos lotes ubicados dentro de una posesión informal, en los cuales se encuentran instalados centros de venta de bienes y servicios mayoristas o minoristas, los que pueden contar o no con autorización de funcionamiento

3.4 Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.- Aquel destinado a declarar el derecho de propiedad de quienes adquirieron un predio matriz o lote individual de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales o Urbanizaciones Populares, por el ejercicio de su posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante 10 (diez) o más años.

3.5 Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por regularización del tracto sucesivo.- Aquel destinado a sanear los derechos o títulos de propiedad que no puedan ser inscritos por presentar

a) Deficiencias o imperfecciones formales en la continuidad de las transferencias de dominio que preceden a su derecho o en los instrumentos que lo acrediten.

b) Discrepancias entre el área, linderos y/o medidas perimétricas que constan en el título de propiedad con aquéllas que figuran en el Registro de Predios.

c) Deficiencias en la lotización y el derecho de propiedad individual de los poseedores de lotes que conforman un conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, pero que no sean resultado de un proceso de habilitación urbana.

3.6 Propiedad Municipal.- Es aquel activo cuya titularidad se encuentra debidamente acreditada a nombre de la Municipalidad distrital o provincial y/o de sus entidades de derecho privado o público cuyo objeto social corresponda a la implementación y cumplimiento de funciones y fines municipales.

3.7 Terrenos destinados a uso público y servicios públicos.- Son aquellas áreas de terreno que de acuerdo al Planeamiento Urbano asumen la condición de uso público o están destinados para servicios públicos a fin de satisfacer las necesidades de la colectividad y el cumplimiento de los fines públicos de responsabilidad de las entidades estatales.

Artículo 4.- Inscripción de Dominio para casos de formalización

Los terrenos ocupados por posesiones informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal se inscriben en el Registro de Predios a nombre del Estado, representado por la Municipalidad Provincial, a cargo de la formalización de la propiedad, dejando constancia en la partida matriz del predio que el mismo se encuentra en proceso de formalización.

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.

La entidad que realice el proceso de formalización remitirá a la Superintendencia de Bienes Nacionales los planos perimétricos de las posesiones informales debidamente inscritos, para su registro en el SINABIP.

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.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 013-2008-VIVIENDA, Art. 2 y 3, ult. párrafo

Artículo 6.- Rectificación o modificación de planos

La rectificación o modificación de planos aprobados en el proceso de formalización, para su inscripción en el Registro de Predios, se registrarán por el artículo 39 del Decreto Supremo N° 009-99-MTC y normas complementarias, aun tratándose de predios inscritos a favor de terceros.

Artículo 7.- Saneamiento de Bienes inmuebles pertenecientes a organismos e instituciones del sector público

De conformidad con el artículo 14 de la Ley, COFOPRI previo convenio con la respectiva entidad, efectuará el saneamiento técnico legal de los inmuebles de propiedad del Estado pertenecientes a organismos e instituciones del sector público, a título oneroso, para cuyo efecto aplicará los Decretos Supremos N°s. 130-2001-EF y 136-2001-EF.

SUNARP comunicará a la SBN las inscripciones registrales referidas en el párrafo precedente a efectos que proceda a su registro en el SINABIP.

El saneamiento físico legal de los terrenos de interés social adquiridos con los recursos provenientes de la liquidación del Fondo Nacional de Vivienda - FONAVI, será realizado a título gratuito. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 6 del Decreto Supremo N° 017-2006-VIVIENDA, publicado el 27 julio 2006, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 7.- Saneamiento de Bienes Inmuebles pertenecientes a organismos e instituciones del Sector Público

De conformidad con el artículo 14 de la Ley, COFOPRI previo convenio con la respectiva entidad, efectuará el saneamiento técnico legal de los inmuebles de propiedad del Estado pertenecientes a organismos e instituciones del sector público, a título oneroso, para cuyo efecto aplicará los Decretos Supremos Nos. 130-2001-EF, 136- 2001-EF y otras normas complementarias y conexas.”

TÍTULO II

PROCESOS DE FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN PROPIEDAD ESTATAL

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- De la Formalización

8.1 La formalización de posesiones informales en terrenos de propiedad estatal se efectuará a título gratuito.

8.2 La transferencia de lotes en posesiones informales, se efectuará a título oneroso, mediante venta directa, en los siguientes casos:

a) Lotes cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2004.

b) Lotes que siendo destinados para vivienda, cuenten con un área mayor a trescientos (300) metros cuadrados. En estos casos, la formalización será onerosa, únicamente respecto del área que exceda el límite establecido, salvo los supuestos del Artículo 4 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

c) Lotes destinados a fines comerciales, industriales, artesanales, agroindustriales u otros similares.

d) Lotes de vivienda, cuyos poseedores sean propietarios o copropietarios de otro inmueble, en el territorio de la República. Se comprende en este supuesto a los lotes calificados como "doble propiedad", cuyo poseedor lo hubiere abandonado o transferido a terceros, en cuyo caso el nuevo poseedor asumirá el pago respectivo.

Podrá cruzarse información con el Registro de Predios a efectos de verificar si los poseedores de los lotes citados en la primera parte del párrafo que antecede son propietarios o copropietarios, con derecho inscrito en el Registro de Predios.

La certificación de la información, obtenida con arreglo al párrafo que antecede, está a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, y sólo estará referida a derechos de propiedad registrados sin comprender dicha verificación si los inmuebles registrados están destinados a vivienda o no. ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

"La certificación de la información obtenida con arreglo al párrafo que antecede está a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, y sólo estará referida a derechos de propiedad registrados, sin comprender dicha verificación si los inmuebles están destinados a vivienda o no. Dicha información debe ser remitida en el plazo improrrogable de diez (10) días hábiles después de solicitada, salvo aquellas que por su extensión u otra causa formalmente justificada requieran de un plazo mayor para su remisión, el cual no podrá exceder de 30 días hábiles."

e) Las áreas de equipamiento urbano vendible, entendiéndose como tal aquéllas reservadas para servicios comunales que puedan ser adjudicadas en propiedad.

f) Lotes de vivienda en los cuales se desarrollen actividades sin fines de lucro en favor de instituciones privadas que desarrollen actividades de carácter social.

g) Los lotes cuyos poseedores estuvieren ausentes y aquéllos que no hubieran presentado los documentos

de posesión requeridos en el empadronamiento, hasta en tres oportunidades. (*)

(*) Literal modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

"g) Los lotes cuyos poseedores estuvieron ausentes en el empadronamiento respectivo y aquellos en los que no hubieran presentado los documentos de posesión requeridos en ese acto y hasta en tres (03) visitas adicionales. Estos lotes podrán ser adjudicados a favor de los actuales poseedores, siempre que éstos cumplan los requisitos para la formalización individual al 31 de diciembre de 2004."

h) Otros supuestos recogidos en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y demás normas complementaria y conexas.

CONCORDANCIAS: D.S N° 005-2008-VIVIENDA (Establecen la gratuidad en la formalización y titulación de lotes de vivienda ubicados en zonas declaradas en emergencia por los sismos del 15 de agosto del 2007, en diversos supuestos previstos por el Reglamento de la Ley N° 28687)

Artículo 9.- Tasación y precio de Venta

La formalización de los lotes a que alude el artículo anterior, se realiza a título oneroso mediante venta directa. El precio de venta se determinará en función al valor arancelario urbano actualizado establecido por el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA. El beneficiario asumirá el costo de la formalización y de la tasación, así como los derechos registrales, cuando éstos correspondan. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 021-2006-VIVIENDA, publicado el 20 agosto 2006, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 9.- Tasación y Precio de Venta La formalización de los lotes a que alude el numeral 8.2 del artículo 8, se realizará a título oneroso, mediante venta directa.

Los beneficiarios de los lotes que se destinen vivienda a que se refieren los literales a) y g) del numeral 8.2 del artículo 8, pagarán un Nuevo Sol (S/. 1.00) por cada metro cuadrado del área del terreno que ocupan hasta por un máximo de 300 m2.

Cuando se trate de los demás supuestos señalados en el numeral 8.2 del artículo 8, el precio se determinará en función a los valores arancelarios urbanos del terreno, aprobados anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Los beneficiarios asumirán el costo de la formalización de la tasación, así como los derechos registrales, cuando éstos correspondan." ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 9.- Tasación y precio de venta

La formalización de los lotes a que alude el numeral 8.2 del artículo 8, se realizará a título oneroso, mediante venta directa.

Los beneficiarios de los lotes que se destinen a vivienda a que se refieren los literales a) y g) del numeral 8.2 del artículo 8, pagarán un Nuevo Sol (S/. 1.00) por cada metro cuadrado del área del terreno que ocupan hasta por un máximo de 300 m2.

Cuando se trate de los demás supuestos señalados en el numeral 8.2 del artículo 8, el precio se determinará en función a los valores arancelarios urbanos del terreno, aprobados anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Los beneficiarios asumirán el costo de la

formalización, de la tasación, así como los derechos registrales, cuando éstos correspondan.

La venta directa a título oneroso se podrá realizar bajo la modalidad de venta al contado o al crédito. Será al crédito cuando el precio total del lote a cancelar por los adjudicatarios sea mayor a una (01) Unidad Impositiva Tributaria - UIT, siendo de aplicación en esta modalidad de venta en lo que fuere pertinente, lo establecido en el artículo 34 y siguientes del Reglamento de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados, aprobado por Decreto Supremo N° 038-2000-MTC”.

CAPÍTULO 2

DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN

Artículo 10.- Etapas de Formalización

La formalización de la propiedad comprende la asunción de competencia, identificación, diagnóstico y reconocimiento de las diversas formas de posesión informal y el proceso de formalización en su etapa integral e individual, siendo de aplicación lo previsto en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y normas complementarias.

Artículo 11.- Pruebas de Posesión

La posesión del lote se acreditará con cualquiera de los documentos previstos en el artículo 38 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC y la Constancia o Certificado de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial o Distrital. Se considerará como Constancia de Posesión al listado de poseedores aptos emitidos de acuerdo a lo regulado en el artículo 29 de la citada norma.

El Certificado o la Constancia de Posesión no constituye reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular. ()*

(*) Artículo derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008.

SUBCAPÍTULO 1

DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE MERCADOS PÚBLICOS INFORMALES

Artículo 12.- Norma aplicable

El procedimiento para la formalización de mercados públicos informales será el previsto en el Capítulo VII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC y demás normas complementarias.

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 5 del artículo 5 de la Ley, se encuentran sujetos a este procedimiento los locales o centros comerciales ubicados dentro del plano perimétrico de una posesión informal.

Se excluyen de este artículo los locales o centros comerciales ubicados en:

12.1 Terrenos reservados o usados para servicios públicos, de acuerdo a la normatividad vigente, siempre que la zonificación asignada sea anterior a la fecha de la posesión, y

12.2. Predios cuyo titular, de acuerdo a la zonificación a que se refiere el numeral 12.1 del presente artículo, haya ejecutado obras con anterioridad a la posesión informal.

Artículo 13.- Adjudicación onerosa

La formalización de los lotes destinados a mercados públicos informales, se realiza a título

oneroso, mediante venta directa. El precio de venta se determinará en función al valor comercial urbano actualizado establecido por el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA. El beneficiario asumirá el costo de la formalización y de la tasación, así como los derechos registrales, cuando éstos correspondan.

13.1. Destino del dinero generado por la venta de activos de propiedad del Estado.- Los ingresos que generen la venta de activos de propiedad del Estado, donde se asientan mercados públicos informales, corresponderá en un cuarenta por ciento (40%) al Tesoro Público, el treinta por ciento (30%) a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el activo y el treinta por ciento (30%) a la respectiva municipalidad provincial.

13.2. Destino del dinero generado por la venta de activos cuando participa COFOPRI.- En los casos que exista el Convenio a que se hace referencia en el artículo 2.2. del presente Reglamento, los ingresos que se generen por concepto del valor del terreno corresponderá en un cuarenta por ciento (40%) al Tesoro Público, el treinta por ciento (30%) a la municipalidad provincial y el treinta por ciento (30%) a COFOPRI.

13.3. Costo de la formalización.- Los ingresos que se recauden por concepto del costo de formalización de dichos lotes, corresponderán a la entidad que realice el proceso de formalización.

13.4. Modalidad de pago.- El precio de venta podrá ser cancelado al contado, en cuyo caso se aplicará un descuento del 10% del valor de tasación, o al crédito, pagadero hasta en 60 meses con los respectivos intereses. En estos supuestos se seguirá el procedimiento establecido en los capítulos IV, V y VI del Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, en todo aquello que resulte compatible.

SUBCAPÍTULO 2

DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE CENTROS POBLADOS

Artículo 14.- Normas aplicables

En el proceso de formalización de Centros Poblados, en su etapa integral como individual, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el presente capítulo y supletoriamente el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y demás normas complementarias y conexas.

Artículo 15.- Elaboración y aprobación de plano perimétrico y de trazado y lotización

Para la elaboración del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización del centro poblado deberá considerarse lo siguiente:

15.1 Reflejar los usos y costumbres de cada localidad, lo cual deberá constar en la resolución que los aprueba.

15.2 Se comprenderá a los lotes individuales, adquiridos por terceros, aun cuando estuvieren inscritos en el Registro de Predios, en cuyo caso la Resolución de aprobación de los planos dispondrá la correlación de dichas partidas individuales con la del predio matriz que se inmatricule. En este caso se notificará de ello al propietario o propietarios, en la forma establecida en el artículo 29 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

De requerirse la rectificación de áreas, perímetros y linderos del lote inscrito, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Decreto Supremo N° 009-99-MTC y demás normas complementarias. El registrador extenderá los asientos rectificatorios respectivos, por el sólo mérito del instrumento de rectificación que presente la Municipalidad Provincial o COFOPRI, cuando corresponda, conjuntamente con los nuevos planos donde se detallen las medidas rectificadas. ()*

(*) Numeral modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

"15.2 Se podrá comprender a los lotes individuales adquiridos por terceros, aún cuando estuvieren inscritos en el Registro de Predios, en cuyo caso la resolución de aprobación de los planos dispondrá la correlación de dichas partidas individuales con la del predio matriz que se inscriba. En este caso se notificará de ello al propietario o propietarios mediante publicación, en la forma establecida en el artículo 29 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI aprobado Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

De requerirse cualquier rectificación de lotes inscritos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Texto Unico Ordenado de la Ley de la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC y demás normas complementarias. El registrador extenderá los asientos respectivos, por el solo mérito de la resolución que aprueba los planos donde se detallan dichas rectificaciones y remitirá a la entidad formalizadora la constancia de inscripción respectiva para su entrega al titular, donde constarán de manera detallada los datos rectificadas."

15.3 De identificarse áreas destinadas a rancho, corrales, canchones, silos u otros ambientes similares que tengan solución de continuidad con el lote de vivienda, éstas deberán considerarse como áreas anexas al lote, debiendo generarse partidas registrales por cada una de ellas, las cuales deberán ser correlacionadas, para que las inscripciones que se generen con posterioridad se extiendan en todas las partidas. Estos supuestos no constituyen doble propiedad para los fines de formalización. ()*

(*) Numeral modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

"15.3 De identificarse ambientes que tengan solución de continuidad y sean parte necesaria para la habitabilidad de la vivienda, éstas deberán considerarse como áreas anexas, lo que deberá constar en la resolución que apruebe el plano de trazado y lotización, debiendo generarse partidas registrales por cada una de ellas, las cuales deberán ser correlacionadas entre sí, para que las inscripciones que se generen con posterioridad se extiendan en todas las partidas. En estos casos, no será exigible la presentación del certificado de habitabilidad o el formulario técnico respectivo, cuando las áreas sumadas de los ambientes de la vivienda sea 40.00 m² o más."

15.4 Aprobados los planos, por resolución administrativa, e inscritos en el Registro de Predios, la Municipalidad Provincial comunicará esta circunstancia al Proyecto Especial de Titulación de Tierras - PETT del Ministerio de Agricultura para que dichas áreas sean excluidas de su Catastro, por el solo mérito de la comunicación cursada.

Artículo 16.- De la calificación individual

Si en la calificación individual de lotes se detecta la existencia de escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad no inscritos, que cumplan con el plazo establecido en el artículo 2018 del Código Civil, se emitirá el instrumento de formalización respectivo, a favor del titular del derecho, aun cuando éste no se encuentre en posesión del lote. En este último caso, el poseedor podrá solicitar la prescripción adquisitiva de dominio conforme al presente reglamento.

De no contarse con títulos de propiedad o documentos que acrediten este derecho, se verificará el ejercicio de la posesión y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y demás normas complementarias y conexas, a fin de emitirse el título respectivo. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 16.- De la calificación individual

Si en la calificación individual de lotes se detecta la existencia de escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad de fecha cierta no inscritos, que transfieran o transmitan propiedad y que cumplan, a la fecha del empadronamiento, con el plazo establecido en el artículo 2018 del Código Civil, se emitirá el instrumento de formalización respectivo, a favor de:

16.1 El titular del derecho aun cuando éste no se encuentre en posesión del lote. A partir de este momento, el poseedor podrá solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, en la vía notarial o judicial o acogerse a lo dispuesto en el presente Reglamento.

16.2 El actual titular del derecho de propiedad, cuando existan varios títulos que demuestren la existencia del tracto sucesivo. En este caso el plazo establecido en el artículo 2018 del Código Civil, únicamente será exigido al documento primigenio de donde emana el derecho.

16.3 Los herederos, en caso exista testamento o declaración de sucesión intestada del causante que figure como titular en una escritura imperfecta u otro título de propiedad de fecha cierta. En el caso que no se cuente con el testamento o la declaración de sucesión intestada, se emitirá a nombre del causante.

16.4 El titular por el área total del lote, en caso presente una o más escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad a su favor y que correspondan a áreas que se encuentran comprendidas dentro de los linderos y medidas perimétricas de un mismo lote, previa rectificación o modificación del plano de trazado y lotización, en caso resulte necesario.

Cuando las escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad de fecha cierta, estén referidos a lotes cuyas áreas han sido fraccionadas, se emitirán los correspondientes instrumentos de formalización a favor de cada uno de los titulares del derecho de propiedad, previa rectificación o modificación del plano de trazado y lotización.

En los casos antes referidos, cuando los títulos que acrediten propiedad consignen datos que no coincidan con los aprobados en el saneamiento físico legal, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Texto Único Ordenado de la Ley de la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC.

En los casos en que las escrituras imperfectas u otros títulos, no acrediten transferencias de propiedad, únicamente servirán como medio probatorio de posesión.

De no contarse con títulos de propiedad o documentos que acrediten este derecho, o técnicamente no resulten idóneos, se verificará el ejercicio de la posesión y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC y demás normas complementarias y conexas, a fin de emitirse el título respectivo.”

Artículo 17.- Coposesión

Cuando la posesión del lote sea ejercida por varias personas, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 33 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Sin perjuicio de ello y a solicitud del poseedor o poseedores directos del lote, se podrá emitir el título de propiedad a favor de terceros.

Artículo 18.- Titulación de lotes destinados a fines religiosos

Cuando en los procesos de formalización se identifiquen lotes destinados a fines religiosos, éstos serán adjudicados en propiedad, bastando para ello acreditar la posesión directa, continua,

pacífica y pública por un lapso mayor a diez años.

Artículo 19.- Gratuidad de la Titulación

En ningún caso, la titulación de lotes de vivienda en Centros Poblados se efectuará a título oneroso.

Tratándose de lotes comerciales, la Municipalidad Provincial establecerá el costo de formalización.

TÍTULO III

FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN PROPIEDAD PRIVADA

CAPÍTULO 1

DE LA CONCILIACIÓN EN LOS PROCESOS DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL DE POSESIONES INFORMALES, CENTROS URBANOS INFORMALES Y URBANIZACIONES POPULARES UBICADAS EN PROPIEDAD PRIVADA Y EN CONFLICTOS INDIVIDUALES

SUBCAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 20.- Ámbito de Aplicación

Corresponde a la Municipalidad Provincial promover la conciliación entre los ocupantes del predio y los titulares del derecho de propiedad así como entre poseedores y quienes hayan impugnado contra éstos.

Artículo 21.- La Conciliación como medio de solución de conflictos

Los propietarios y poseedores que no hayan solucionado sus conflictos originados en el proceso de formalización de la propiedad, podrán ser citados por las municipalidades provinciales o solicitar a ésta el inicio de la conciliación, a fin de que se les asista en la búsqueda de una solución consensual a su conflicto.

La conciliación podrá llevarse a cabo aún cuando las partes involucradas se encuentren tratando de resolver sus conflictos por alguna otra vía, siempre y cuando no hayan obtenido resolución en última instancia. En este caso, de arribarse a un acuerdo conciliatorio se dispondrán las acciones necesarias para la conclusión de los procesos que se encuentren en trámite.

Artículo 22.- Principios de Conciliación

La conciliación se llevará a cabo observando los principios de buena fe, imparcialidad, neutralidad, equidad, veracidad, confidencialidad, legalidad, celeridad y economía.

Artículo 23.- Del conciliador y sus funciones

23.1 Para ser conciliador se deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 28163 y actuar con libertad de acción, teniendo como límites las normas de orden público, las buenas costumbres y la ética.

A los conciliadores le son aplicables las causales de impedimento, recusación y abstención establecidas en el Código Procesal Civil, en lo que resulte pertinente.

El conciliador que intervino en un proceso de conciliación está impedido de intervenir en los procedimientos administrativos de impugnación.

23.2 Son funciones del conciliador:

- a) Propiciar el proceso de comunicación entre las partes.
- b) Conducir la conciliación, teniendo en cuenta las circunstancias del caso, así como la voluntad de las partes.
- c) Proponer fórmulas conciliatorias no obligatorias, si fuere necesario.
- d) Desarrollar la audiencia de conciliación en el número de sesiones que considere necesarias, en función a las circunstancias que se presenten en cada caso.

Artículo 24.- De las partes

24.1 En los procesos de formalización integral son parte:

- a) Los titulares del derecho de propiedad o propietarios del terreno ocupado por una posesión informal, centro urbano informal o urbanización popular,
- b) Los ocupantes o poseedores integrantes de una posesión informal, centro urbano informal o urbanización popular que ocupa una propiedad privada.

24.2 En los procesos de formalización individual son parte, los poseedores u ocupantes de lotes que integren una posesión informal, centro urbano informal o urbanización popular y quienes hayan impugnado contra aquéllos.

Artículo 25.- Representación de las partes

Cuando la parte actúe mediante representante, éste deberá contar con facultades especiales para conciliar que constará en documento otorgado conforme a las disposiciones vigentes.

En los casos de conflictos en la formalización individual, cuando la parte que actúa representada es persona natural, el poder especial para conciliar constará en documento con firma legalizada notarialmente.

Artículo 26.- Procedencia de la conciliación

Las municipalidades provinciales podrán promover y llevar a cabo la conciliación:

26.1 En los procedimientos de formalización de la propiedad a que se refiere el presente reglamento, cualquiera sea su etapa;

26.2 En los procedimientos administrativos de impugnación, dentro del ámbito de la formalización de la propiedad, sea esta en primera o segunda instancia administrativa.

El procedimiento de conciliación procederá sólo en los casos en que así lo determine el diagnóstico y siempre que se cumplan los requisitos técnicos y legales establecidos para la formalización de la propiedad. Cuando se advierta la necesidad de cumplirse condiciones previas, se suspenderá el procedimiento hasta que dichas condiciones se cumplan.

En la formalización integral no procede la conciliación cuando el titular del derecho de propiedad

haya transferido el predio a favor de la posesión informal, centro urbano informal o urbanización popular, o a sus miembros.

Artículo 27.- Mecanismos de información

Las municipalidades provinciales convocarán a reuniones informativas para:

27.1 Dar a conocer a los pobladores la ocupación de propiedad privada sobre la base del Informe Diagnóstico, en su caso.

27.2 Dar a conocer las ventajas de la conciliación como mecanismo de solución de conflictos entre ocupantes y titulares del derecho de propiedad y los avances del proceso de conciliación, cuando corresponda.

Se levantarán actas, las cuales estarán suscritas por el verificador de la Municipalidad Provincial y por lo menos dos pobladores asistentes.

Artículo 28.- De la Audiencia de Conciliación

La Audiencia de Conciliación es única, sin embargo, podrá constar de más de una sesión, a criterio del conciliador. Durante la conciliación las partes podrán reunirse sin la participación del conciliador a fin de entablar negociaciones directas, debiendo poner este hecho en conocimiento del conciliador. De igual modo, el conciliador podrá reunirse por separado con cada una de las partes, observando el principio de confidencialidad.

Artículo 29.- Objeto de la Audiencia de Conciliación

La audiencia de conciliación tendrá por objeto:

29.1 Declarar iniciada la Audiencia.

29.2 Establecer las normas para su adecuado desarrollo.

29.3 Establecer la agenda en los procesos de formalización individual.

29.4 Promover una solución consensual al conflicto.

Artículo 30.- Requisitos del Acta de Conciliación

El acuerdo final constará en un acta que deberá contener los siguientes requisitos:

30.1 Lugar y fecha en que se realiza la Audiencia;

30.2 Nombres, apellidos y documento de identidad del conciliador;

30.3 Nombres, apellidos, documento de identidad y domicilio de las partes y, de ser el caso, el de sus representantes;

30.4 Declaración de inicio de la Audiencia de Conciliación;

30.5 Descripción de la controversia y la identificación del predio o predios involucrados. En ningún caso deberá contener las propuestas o posiciones de las partes;

30.6 Acuerdo conciliatorio, sea total o parcial, estableciendo de manera precisa los derechos, deberes u obligaciones ciertos, expuestos y, exigibles; o en su caso, la falta de acuerdo o inasistencia de las partes a la Audiencia;

30.7 Firma y huella digital del conciliador, de las partes o de sus representantes. En el caso que la parte no sepa o no pueda firmar, intervendrá una persona llevada por ésta, sin perjuicio de que

Artículo 31.- Fin de la Audiencia

La Audiencia de Conciliación concluye de producirse alguno de los supuestos que se mencionan a continuación, en cuyo caso se levantará un acta:

31.1 Acuerdo total de las partes;

31.2 Acuerdo parcial de las partes;

31.3 Falta de acuerdo entre las partes;

31.4 En las audiencias de conciliación en conflictos individuales, por inasistencia de las partes a una sesión o de cualquiera de ellas a dos sesiones;

31.5 Por decisión del conciliador en los casos que por las circunstancias ya no se justifique seguir con la conciliación.

Artículo 32.- Obligatoriedad, limitación y exigibilidad de Acuerdos

Los acuerdos que se adopten en la conciliación son de obligatorio cumplimiento y obedecen única y exclusivamente a la voluntad de las partes, deben ser acordes a la normatividad técnica y legal establecida para la formalización de la propiedad.

El acta de conciliación tiene mérito suficiente para inscribir los acuerdos y actos jurídicos que contenga. Tratándose de las áreas de equipamiento urbano serán inscritas a favor del Estado, representado por la Municipalidad Provincial, en mérito a la Resolución que aprueba el Plano de Trazado y Lotización.

Artículo 33.- Mérito de sentencia judicial y ejecución del Acta de Conciliación

El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución por tener el mismo valor que una sentencia judicial firme. Los derechos, deberes u obligaciones ciertos, expresos y exigibles que consten en dicha acta, en caso de resultar necesario, se substanciarán a través del proceso de ejecución de Resoluciones Judiciales, de acuerdo con lo establecido en las normas del Código Procesal Civil.

Las municipalidades provinciales podrán formalizar los acuerdos contenidos en las actas de conciliación, mediante resoluciones, las que serán inimpugnables.

Artículo 34.- Registro de las Actas de Conciliación

Las municipalidades provinciales deberán llevar un Registro de las Actas a que se refiere el artículo 31 del presente reglamento.

SUBCAPÍTULO 2

DE LA CONCILIACIÓN EN LOS PROCESOS DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL

Artículo 35.- Etapas del Procedimiento en Forma Integral

El procedimiento comprende las siguientes etapas:

35.1 Presentación de escrito acogiéndose a la conciliación;

35.2 Diagnóstico técnico y legal;

35.3 Levantamiento de Información en Campo;

35.4 Asamblea de ratificación de la participación en la conciliación y de designación de representantes;

35.5 Elaboración de planos;

35.6 Tasación y determinación del precio y forma de pago;

35.7 Audiencia de Conciliación;

35.8 Asamblea de ratificación de acuerdos;

35.9 Ejecución de acuerdos y saneamiento.

Artículo 36.- Inicio del procedimiento

El procedimiento de conciliación se inicia de oficio o a solicitud de parte, conforme a las siguientes disposiciones:

36.1 En la etapa de formalización integral, siempre que el Informe Diagnóstico técnico y legal determine que el predio a formalizar ocupa propiedad privada. La Municipalidad Provincial podrá convocar a las partes a efectos de llevar a cabo una o más reuniones de información y/o coordinación a fin de promover la conciliación. Para el inicio del procedimiento ambas partes presentarán, por escrito, su decisión de acogerse al mismo.

36.2 En caso que propietarios u ocupantes soliciten, por escrito, acogerse al procedimiento de conciliación, en cuyo caso la Municipalidad Provincial elaborará el Informe Diagnóstico. Para el inicio del procedimiento se requiere la aceptación, por escrito, de la otra parte.

En ambos casos, los ocupantes deberán adjuntar a su escrito copia del acta de Asamblea General donde conste el acuerdo mayoritario de acogerse a la conciliación.

En los casos de copropiedad, se requerirá el consentimiento expreso de todos ellos, quienes podrán designar un representante con poder especial para la conciliación.

Cuando el escrito no cumpla con lo dispuesto en este artículo, se comunicará al presentante dicha situación, otorgándole un plazo de 30 (treinta) días calendario, desde la notificación, para subsanar las deficiencias u omisiones, en caso contrario se archivará la solicitud.

Artículo 37.- Asamblea de ratificación de la participación en la conciliación y de designación de representantes

Efectuado el levantamiento de información en campo, a que alude el numeral 35.3 del artículo 35, la Municipalidad Provincial elaborará el padrón de pobladores y convocará a una Asamblea General, con el objeto de ratificar la participación de los ocupantes en la conciliación y designar a sus representantes especialmente facultados para intervenir en ella. La representación podrá recaer en la dirigencia vigente o si la asamblea lo considera pertinente, designar apoderados especiales y/o representantes por sectores.

Para efectos de la conciliación, el padrón de pobladores comprenderá únicamente a aquéllos que efectivamente ocupen los lotes. Los acuerdos se adoptan con el voto de la mayoría de los pobladores que figuran en dicho padrón y constarán en un Acta suscrita por un verificador designado por la Municipalidad Provincial y por lo menos dos asistentes.

Artículo 38.- Elaboración de Planos

Los planos serán elaborados teniendo en cuenta la ocupación real y los criterios técnicos establecidos para la formalización de la propiedad.

Artículo 39.- Tasación del terreno y determinación del precio y forma de pago

La tasación del terreno de propiedad privada objeto de la conciliación, será efectuada por el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA, sobre la base de una valuación reglamentaria arancelaria o comercial, que podrá servir como valor referencial para la determinación del precio final. El costo de la tasación será asumido por la parte solicitante, salvo pacto en contrario.

El precio final y la forma de pago serán determinados por acuerdo de las partes y constarán en el Acta de Conciliación.

Artículo 40.- Audiencia de Conciliación

Realizadas las etapas referidas en los artículos anteriores, la Municipalidad Provincial invitará a las partes a la Audiencia de Conciliación, señalando lugar, fecha, hora y nombre del conciliador.

En la Audiencia de Conciliación, los acuerdos estarán referidos a los siguientes puntos:

40.1 La modalidad de la transferencia acordada por las partes, indicando de ser el caso el precio y forma de pago.

40.2 La designación del beneficiario de la transferencia, que podrá ser los ocupantes calificados, o una persona jurídica cuando se trate de Urbanizaciones Populares o Programas de Vivienda del Estado, o el Estado representado por la Municipalidad Provincial para facilitar el proceso de formalización en favor de cada uno de los ocupantes calificados.

40.3 La autorización expresa de los propietarios para que la Municipalidad Provincial realice las acciones técnicas y legales que permitan sanear el área materia de la conciliación, incluyendo la rectificación de las áreas, la inscripción del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización.

CONCORDANCIAS: R. N° 248-2008-SUNARP-SN, Art. 32 y 33

40.4 La constancia de que los acuerdos quedan condicionados a su ratificación por Asamblea General de los ocupantes.

40.5 La transferencia gratuita de las áreas de equipamiento urbano y áreas de circulación, a favor del Estado, representado por la Municipalidad Provincial, para su adjudicación conforme a las normas de formalización de la propiedad.

40.6 La obligación del propietario de transferir la propiedad de los lotes materia de la conciliación en favor de cada uno de los poseedores calificados por la Municipalidad Provincial.

40.7 La obligación de las partes de someterse a la competencia de la Municipalidad Provincial para resolver los conflictos individuales que pudieran presentarse entre uno o más poseedores de lotes referidos a la calificación del poseedor y a las pretensiones de mejor derecho de posesión para la determinación del beneficiario de la transferencia.

40.8 El compromiso de culminar los procesos judiciales o administrativos que se encuentren en trámite respecto a la ocupación del predio materia de conciliación, así como de no iniciar procesos tendientes a cuestionar los acuerdos conciliatorios.

40.9 Cualquier otra acción necesaria para la culminación del proceso de formalización de la propiedad.

Artículo 41.- Asamblea Ratificatoria de acuerdos

Concluida la Audiencia de Conciliación por acuerdo total o parcial y firmada el acta, la Municipalidad Provincial convocará conjuntamente con los representantes designados para la conciliación a una Asamblea General, con el objeto de ratificar los acuerdos arribados.

Los acuerdos se adoptan con el voto de la mayoría de los pobladores que figuren el padrón de pobladores y constarán en un Acta suscrita por un verificador designado por la Municipalidad Provincial y por lo menos dos asistentes.

Artículo 42.- Ejecución de acuerdos y saneamiento

La Municipalidad Provincial realizará las acciones de formalización necesarias para ejecutar los acuerdos contenidos en el Acta de Conciliación.

Artículo 43.- Suscripción del instrumento de formalización

Concluidas las acciones de formalización integral, se procederá con la titulación de aquellos pobladores calificados y que en el empadronamiento manifestaron su conformidad con el acuerdo conciliatorio. La Municipalidad Provincial emitirá el instrumento de formalización respectivo, el que tendrá mérito, por sí solo, para su inscripción en el Registro de Predios.

Los pobladores que no se adhieran al acuerdo conciliatorio no serán titulados, manteniéndose los lotes que ocupan, inscritos a favor del propietario.

Artículo 44.- De la Conciliación en procesos de expropiación

En los casos de procesos judiciales de expropiación en trámite, la Municipalidad Provincial podrá promover la conciliación. Tratándose de sentencias consentidas o ejecutoriadas la conciliación sólo puede versar respecto del justiprecio.

De lograrse la conciliación, la Municipalidad Provincial comunicará de ello al Órgano Jurisdiccional correspondiente, adjuntando copia certificada del Acta de Conciliación. Asimismo, podrá solicitar la expedición de la resolución de cancelación del justiprecio si esta declaración constara en el Acta de Conciliación.

Concluido el proceso expropiatorio, con la declaración de cancelación del justiprecio, se continuará con la formalización de la propiedad.

Artículo 45.- Suspensión del Plazo Prescriptorio

Mientras dure el procedimiento de conciliación se suspende el plazo prescriptorio que pudiera operar a favor de los ocupantes de la propiedad privada.

Artículo 46.- De la conclusión del procedimiento

El procedimiento de conciliación concluye en los siguientes casos:

46.1 Cuando la Asamblea General de ocupantes no ratifique la solicitud de acogerse a la conciliación.

46.2 Por falta de acuerdo entre las partes.

46.3 Cuando la Asamblea General no ratifique los acuerdos contenidos en el Acta de

46.4 Cuando alguna de las partes se desista del procedimiento hasta antes de suscrita el Acta de Conciliación.

46.5 Por decisión motivada del conciliador en los casos que no se justifique seguir con el procedimiento.

En estos supuestos, se comunicará a las partes del archivamiento del expediente.

SUBCAPÍTULO 3

DE LA CONCILIACIÓN EN CONFLICTOS INDIVIDUALES

Artículo 47.- Conciliación de oficio o a petición de parte

En los procedimientos administrativos regulados en el artículo 8 del Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, la Municipalidad Provincial, de oficio o a petición de parte, podrá promover la conciliación, suspendiéndose los plazos del procedimiento administrativo de impugnación.

Artículo 48.- Ejecución de acuerdos y formalización individual

Los acuerdos conciliatorios referidos a subdivisión, acumulación o replanteo de áreas se encuentran condicionados a la opinión técnica favorable, lo cual deberá constar en el Acta de Conciliación.

Concluida la conciliación por acuerdo total o parcial de las partes, la Municipalidad Provincial procederá a realizar las acciones que resulten necesarias para su ejecución y consecuente formalización individual

Artículo 49.- Continuación de los procedimientos administrativos

A falta de acuerdo conciliatorio, se emitirá un acta en la que conste dicha circunstancia, correspondiendo a la Municipalidad Provincial continuar el procedimiento administrativo.

TÍTULO IV

DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 50.- Ámbito de aplicación

Las municipalidades provinciales tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, vía prescripción adquisitiva de dominio o regularización del tracto sucesivo, a favor de los poseedores de predios matrices ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, así como de lotes individuales que formen parte de Posesiones Informales o Centros Urbanos Informales, de Urbanizaciones Populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, conforme a las disposiciones contenidas en el presente reglamento. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 50.- Ámbito de Aplicación

Las Municipalidades Provinciales tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a favor de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquellos, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

COFOPRI podrá declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a que se refiere el párrafo anterior, siempre que exista Convenio de Delegación a que alude el artículo 4 de la Ley N° 28923.”

Artículo 51.- Costo de Formalización

Los procedimientos administrativos contemplados en el Título IV del presente reglamento, incluyendo las impugnaciones que se presenten, serán a título oneroso. En estos supuestos no se cobrará el valor del terreno. ()*

(*) Artículo modificado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA, publicado el 24 febrero 2007, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 51.- Costo de Formalización

Los procedimientos administrativos contemplados en el Título IV del presente reglamento, con excepción de las impugnaciones que se presenten, serán a título oneroso. En estos supuestos, no se cobrará el valor del terreno.

De mediar convenio de delegación, a que alude el Artículo 4 de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, referido a los procedimientos de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y Regularización del Tracto Sucesivo, el poblador sólo asumirá el costo de las publicaciones y notificaciones que se requieran.”

Artículo 52.- Vía administrativa previa e impugnaciones

Los procedimientos administrativos regulados en el presente título constituyen vía previa obligatoria para el ejercicio de cualquier acción judicial.

Las Resoluciones de Declaración de Propiedad que agoten la vía administrativa podrán ser impugnadas ante el Poder Judicial, mediante la acción contencioso-administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27584, Ley del Proceso Contencioso Administrativo y supletoriamente el Código Procesal Civil.

Artículo 53.- Valoración conjunta de los medios probatorios de posesión

En el caso del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios matrices ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, las pruebas de posesión de los lotes individuales que la integran serán valoradas en forma conjunta, pudiendo establecerse a partir de ellas el cumplimiento de los requisitos respecto del predio matriz. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 53.- Valoración conjunta de los medios probatorios de posesión

En el caso del Procedimiento de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios matrices ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, los medios probatorios de posesión continua, pacífica y pública como propietario, serán valorados de manera conjunta por la entidad formalizadora, pudiendo establecerse a

partir de ellos el cumplimiento de los requisitos de posesión respecto del predio matriz, siempre que esté demostrado que éstos correspondan a la mayoría de los predios ocupados que integran la respectiva Posesión Informal, Centro Urbano Informal o Urbanización Popular.

Tratándose del Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre predios individuales que formen parte de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales o Urbanizaciones Populares, los medios probatorios de posesión continua, pacífica, pública y como propietario, respecto de su predio, serán valorados de manera conjunta por la entidad formalizadora.”

Artículo 54.- Adecuación de la solicitud

La calificación de la solicitud deberá atender a la real naturaleza de la pretensión, aunque hubiera sido erróneamente invocada, en cuyo caso, de oficio, se adecuará el pedido al procedimiento que corresponda, siempre que de la misma se deduzca su verdadero carácter, sin necesidad de que se presente una nueva solicitud y previa comunicación a los interesados.

Artículo 55.- Inscripción de Resoluciones de Declaración de Propiedad

Las anotaciones preventivas y las cancelaciones que se extiendan en el Registro de Predios, se harán por el solo mérito de la comunicación cursada, salvo que éstas afecten parte del predio, en cuyo caso también se presentará el plano perimétrico que grafique el área materia del procedimiento de declaración de propiedad.

Las resoluciones que se emitan en los procedimientos de declaración de propiedad, constituyen, por sí mismas, título suficiente para la inscripción de los actos contenidos en ellas.

El registrador que califique la resolución de declaración de propiedad no exigirá que ésta se adecue a la anotación preventiva que figura en la partida registral, si de los documentos presentados se advierten modificaciones en la descripción del predio o se presente el supuesto a que alude el artículo 54.

Artículo 56.- Objeto de la Oposición y requisitos

La oposición tiene por objeto impugnar la pretensión de los poseedores, en los procedimientos de declaración de propiedad, la misma que debe formularse en un plazo de veinte (20) días calendario, contados a partir de la última notificación realizada, ya sea personal o mediante publicación.

La oposición deberá formularse por escrito al que debe adjuntarse las pruebas que acrediten que el solicitante no cumple con todos o algunos de los requisitos exigidos en los artículos 58 y 92 del presente reglamento, y/o las pruebas que acrediten que él o los oponentes tiene igual o mejor derecho que el solicitante. El escrito de oposición deberá contener:

- a) La identificación de él o los oponentes señalando domicilio legal.
- b) La pretensión concreta que se formula, señalando sus fundamentos y los medios probatorios ofrecidos.
- c) Lugar, fecha y firma.

Cuando la oposición verse sobre parte del predio matriz o del lote individual, según corresponda, la pretensión sobre el área que no es materia de controversia será amparada, si además cumple con los requisitos previstos en la Ley y en el presente reglamento.

En todo lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 039-2000-MTC,

CAPÍTULO 2

DE LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SUBCAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 57.- De la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Mediante la prescripción adquisitiva de dominio los poseedores de un predio matriz o de un lote individual adquieren su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión por un plazo de 10 (diez) o más años, cumpliendo los requisitos que establece la Ley y el presente reglamento.

Tratándose de predios matrices, la propiedad será declarada a favor de los poseedores identificados en el empadronamiento y que de manera conjunta acrediten el cumplimiento de los requisitos para declarar fundada su pretensión. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 57.- De la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio los poseedores de un predio matriz o de un lote individual adquieren su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión por un plazo de diez (10) o más años, cumpliendo los requisitos que establece la Ley y el presente Reglamento.

Tratándose de predios matrices, la propiedad será declarada conforme a lo dispuesto en el artículo 74 del presente Reglamento. En este caso, sólo para fines operativos y a efectos de proceder con la titulación de cada uno de los poseedores individuales, el predio matriz se inscribirá a nombre del Estado representado por la Municipalidad Provincial de la jurisdicción en la que se ubica la Posesión Informal, el Centro Urbano Informal o la Urbanización Popular. En caso de mediar Convenio de Delegación a que alude el artículo 4 de la Ley N° 28923, la inscripción se realizará a nombre del Estado, representado por COFOPRI”.

Artículo 58.- Requisitos para la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Para declarar la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a que se refiere el presente reglamento, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

58.1 Ejercer la posesión continua y sin interrupciones, por un plazo de diez o más años. Se entenderá cumplido este requisito aún cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la recuperan antes de 1 (un) año o si por sentencia se les restituye.

58.2 Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos.

Este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo.

No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias o demandas judiciales o administrativas contra el poseedor, siempre que en éstas no se discuta el derecho de propiedad y se hayan iniciado con anterioridad al 31 de diciembre del 2004. Si estos procesos hubiesen concluido favorablemente al demandante,

se entenderá interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la acción.

En los casos de demandas interpuestas con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de 10 (diez) años, éstas no afectarán la prescripción ganada por el demandado, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido.

En los casos de procedimientos de expropiación, durante el tiempo que transcurra desde el inicio del proceso judicial y hasta que no caduque, caiga en abandono o se presente alguna circunstancia similar, se suspenderá el período de prescripción. Presentado alguno de los supuestos referidos, la prescripción reanuda su curso, como si el tiempo de prescripción no hubiera sido suspendido.

58.3 Ejercer la posesión en forma pública, es decir reconocida por la colectividad, de modo tal que sea identificada claramente por los vecinos del predio matriz o del lote, según corresponda.

58.4 Ser ejercida como propietario, es decir que los poseedores se comporten respecto del predio matriz o del lote individual como lo haría su propietario.

No pueden adquirir por prescripción los arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, usuarios o cualquier otro poseedor inmediato, salvo que pierdan dicha calidad y acrediten una posesión como propietarios por el plazo establecido. Los poseedores mediatos podrán prescribir, siempre que acrediten dicha calidad y cumplan con los requisitos establecidos en el presente reglamento. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo Nº 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 58.- Requisitos para la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Para declarar la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a que se refiere el presente Reglamento, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

58.1 Ejercer la posesión continua y sin interrupciones, por un plazo de diez (10) o más años. Se entenderá cumplido este requisito aun cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la recuperen antes de un (01) año. Mediante resolución la entidad formalizadora podrá suspender el procedimiento hasta que se cumpla dicho plazo.

58.2 Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos.

Este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo.

No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias, demandas judiciales, procedimientos administrativos o notariales contra el poseedor, siempre que en éstos no se discuta el derecho de propiedad o posesión ni se hayan iniciado con anterioridad al 31 de diciembre del 2004. Si estos procesos hubiesen concluido favorablemente al accionante, se entenderá interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la demanda.

En los casos de demandas, denuncias, procedimientos administrativos o notariales, interpuestos con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de diez (10) años, éstos no afectarán la prescripción ganada por el solicitante del Procedimiento de Declaración de Propiedad, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido.

En los casos de procedimientos de expropiación, durante el tiempo que transcurra desde el inicio del proceso judicial y hasta que no caduque, caiga en abandono o se presente alguna circunstancia similar, se suspenderá el período de prescripción. Presentado alguno de los supuestos referidos, la prescripción reanuda su curso, como si el tiempo de prescripción no hubiera sido suspendido.

58.3 Ejercer la posesión en forma pública, es decir, reconocida por la colectividad, de modo tal que sea identificada claramente por los vecinos del predio matriz o del lote, según corresponda.

58.4 Ejercer la posesión como propietario, es decir, que los poseedores se comporten respecto del predio matriz o del lote individual como lo haría su propietario.

Los poseedores no podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio cuando esté demostrada su condición de arrendatario, comodatario, usuario, usufructuario o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al artículo 905 del Código Civil. Los poseedores mediatos podrán prescribir, siempre que acrediten dicha calidad y cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento. Tampoco podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, el servidor de la posesión.”

Artículo 59.- Prescripción en áreas de equipamiento urbano y esquemas viales

Aprobada una habilitación urbana, no procede la prescripción adquisitiva de dominio sobre áreas que constituyan equipamiento urbano, como las destinadas para educación, salud, recreación, servicios comunales u otros fines, tampoco respecto de áreas de proyección de esquemas viales primarios y secundarios.

Artículo 60.- Presunción de continuidad en la posesión

Si quien está poseyendo prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo que se pruebe lo contrario.

Artículo 61.- Suma de plazos posesorios

Para efectos de alcanzar el plazo necesario para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, el poseedor actual puede sumar el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, así como de los anteriores poseedores, siempre que se acredite la cadena de transmisión.

Artículo 62.- Adquisición de pleno derecho

La adquisición por prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho por el transcurso del plazo establecido, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley y el presente reglamento, siendo la resolución que se emita meramente declarativa.

SUBCAPÍTULO 2

DEL PROCEDIMIENTO EN FORMA INTEGRAL DE POSESIONES INFORMALES Y CENTROS URBANOS INFORMALES

Artículo 63.- Etapas del procedimiento

Tratándose de posesiones informales y centros urbanos informales, el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del predio matriz se tramitará en forma integral y se iniciará a pedido de parte. El procedimiento comprende las siguientes etapas:

63.1 Presentación de la Solicitud.

63.2 Calificación.

63.3 Anotación Preventiva de la solicitud.

63.4 Notificación de la pretensión.

63.5 Diagnóstico Técnico y Legal.

63.6 *Elaboración de Planos.*

63.7 *Empadronamiento.*

63.8 *Asamblea Ratificatoria de la solicitud.*

63.9 *Emisión de Resolución e inscripción. (*)*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 63.- Etapas del procedimiento

Tratándose de Posesiones Informales o Centros Urbanos Informales, el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio matriz, se tramitará en forma integral y se iniciará a pedido de parte.

El procedimiento comprende las etapas siguientes:

63.1 Presentación de la Solicitud;

63.2 Calificación de la Solicitud;

63.3 Levantamiento de Información en Campo;

63.4 Diagnóstico Técnico y Legal;

63.5 Asamblea Ratificatoria de la Solicitud;

63.6 Anotación Preventiva de la Solicitud;

63.7 Notificación de la pretensión;

63.8 Elaboración de Planos; y

63.9 Emisión de Resolución e inscripción.”

Artículo 64.- Inicio del procedimiento

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia, a pedido de parte, con la presentación del Formato de Solicitud que para dicho efecto se apruebe, el cual contendrá:

64.1 Declaración jurada de que no existe acción pendiente contra el poseedor en que se discuta la propiedad, iniciada con anterioridad al 31 de diciembre del 2004 que tampoco exista vínculo contractual, relativo a la posesión del lote, entre el poseedor y el propietario original u otro poseedor.

La solicitud y las declaraciones deberán estar suscritas por no menos del cuarenta por ciento (40%) de los pobladores que ocupan el área materia de la pretensión. El porcentaje indicado se determinará en base al número total de lotes ocupados.

64.2 La identificación del predio así como la descripción del origen y la antigüedad de la posesión.

64.3 El nombre y domicilio de los poseedores o propietarios anteriores, si los conociere, o de otras personas que pudieran tener derechos sobre el predio, caso contrario presentará una declaración jurada de no conocer el nombre y/o domicilio de los poseedores o propietarios anteriores. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 64.- Inicio del procedimiento

El procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio se inicia, a pedido de parte, con la presentación del Formato de Solicitud que para dicho efecto se apruebe, el cual contendrá:

64.1 Declaración jurada de que no existe acción pendiente contra el poseedor en que se discuta la propiedad, iniciada con anterioridad al 31 de diciembre del 2004; que tampoco existe vínculo contractual con el propietario en el que asume la condición de arrendatario, comodatario, usuario,

usufructuario o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al artículo 905 del Código Civil, ni que es servidor de la posesión.

La solicitud y las declaraciones juradas deberán estar suscritas por no menos del cuarenta por ciento (40%) de los pobladores que ocupan el área materia de la pretensión. El porcentaje indicado se determinará en base al número total de lotes ocupados.

64.2 La identificación del predio así como la descripción del origen y la antigüedad de la posesión, los antecedentes legales y de hecho de los poseedores o propietarios anteriores, o de otras personas que pudieran tener derechos sobre el predio, con indicación de los domicilios de las mismas, si los conociera o una declaración jurada de no conocerlos.”

Artículo 65.- Documentos que se acompañan a la solicitud

A la solicitud de prescripción deberá acompañarse los siguientes documentos:

65.1 Resolución de Reconocimiento emitida por la autoridad competente u otros medios probatorios de fecha cierta que acrediten la posesión continua, pacífica y pública como propietarios del predio matriz por un período no menor de 10 (diez) años.

65.2 Padrón de Pobladores, con indicación de las generales de Ley de cada uno de los poseedores, así como de los lotes que ocupan. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo Nº 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 65.- Documentos que se acompañan a la solicitud

A la solicitud de prescripción deberá acompañarse los siguientes documentos:

65.1 Resolución de Reconocimiento emitida por la autoridad competente u otros medios probatorios de fecha cierta que acrediten la posesión continua, pacífica y pública como propietario del predio matriz por un plazo no menor a diez (10) años a la fecha de presentación de la solicitud de Declaración de Propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio;

65.2 Padrón de Pobladores, con indicación de las generales de Ley de cada uno de los poseedores y la indicación de los lotes que poseen.”

Artículo 66.- Calificación

Dentro de los 30 (treinta) días calendario de presentada la solicitud, la Municipalidad Provincial efectuará su calificación, a efectos de determinar si en lo formal se ajusta al procedimiento y si en lo sustantivo, la posesión de los solicitantes se encuentra verosímilmente acreditada.

En caso que de la solicitud o de sus antecedentes técnicos y legales no resultara indubitable el verdadero carácter de lo petitionado, o no se acreditaran suficientemente las condiciones y el plazo necesario de la posesión, se procederá a formular las observaciones correspondientes, otorgándose al solicitante un plazo de 20 (veinte) días calendario para efectuar la subsanación pertinente. Vencido dicho plazo, de no levantarse la observación efectuada, se declarará la improcedencia de la solicitud y se dispondrá la devolución de los documentos presentados y el archivamiento del expediente.

De no haberse presentado observaciones o de haber sido subsanadas satisfactoriamente por el interesado, la Municipalidad Provincial emitirá un informe favorable para la continuación del procedimiento, en caso contrario se desestimaré el pedido. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo Nº 030-2008-VIVIENDA, publicado el

30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 66.- Calificación de la Solicitud

Dentro de los treinta (30) días calendario de presentada la solicitud, la entidad formalizadora efectuará su calificación, a fin de determinar si en lo formal se ajusta al procedimiento.

En caso que de la solicitud o de sus antecedentes técnicos y legales no resultara indubitable el verdadero carácter de lo petitionado, o no se acreditaran suficientemente las condiciones o el plazo necesario de la posesión u otra condición necesaria para la declaración de propiedad, se procederá a formular las observaciones correspondientes, otorgándose al solicitante un plazo de veinte (20) días calendario para efectuar la subsanación pertinente. Vencido dicho plazo, de no subsanarse la observación efectuada, se emitirá el informe respectivo así como la resolución que declare la improcedencia de la solicitud, disponga la devolución de los documentos presentados y el archivamiento del expediente.

De no haberse presentado observaciones o de haber sido subsanadas satisfactoriamente por el interesado, la entidad formalizadora emitirá el informe respectivo y se continuará el procedimiento.

En los casos de solicitudes presentadas por organizaciones que no constituyan una Posesión Informal o Centro Urbano Informal, serán rechazadas de plano emitiéndose la resolución que declare la improcedencia de la solicitud, disponga la devolución de los documentos presentados así como el archivo del expediente.

Las solicitudes presentadas por organizaciones que constituyen un Centro Urbano Informal, podrán acogerse al procedimiento especial establecido en la Décimo Novena Disposición Complementaria y Final del presente Reglamento, solo en los casos en que corresponda.”

Artículo 67.- Anotación Preventiva de la Solicitud

Con el informe favorable a que alude el artículo anterior, se oficiará al Registro de Predios para que anote preventivamente la solicitud de Declaración de Propiedad, aún cuando el predio no esté inscrito. En este último caso se deberá presentar un plano perimétrico del área objeto de prescripción y se extenderá una partida registral, la cual se cancelará en el caso de no ser amparada la declaración de propiedad.

La anotación se mantendrá vigente mientras dure el procedimiento.

El registrador extenderá o cancelará dicha anotación por el solo mérito de la comunicación cursada por la Municipalidad Provincial, cuando corresponda. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 67.- Levantamiento de Información en Campo

El levantamiento de información en campo se realiza lote por lote y tiene por objeto:

- 67.1 Identificar a los poseedores individuales de cada uno de los lotes.
- 67.2 Identificar las condiciones bajo las cuales se ejerce la posesión individual.
- 67.3 Recopilar la documentación personal de cada poseedor individual.
- 67.4 Identificar las áreas de circulación y de equipamiento urbano.
- 67.5 Identificar los lotes no ocupados.

Con la información recabada se elaborará el Padrón de Pobladores que ocupa el área objeto de prescripción, el que servirá como base para determinar el quórum y la validez de los acuerdos en la

Artículo 68.- Notificación de la Pretensión

La Municipalidad Provincial notificará la pretensión de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, mediante avisos que se publicarán por una vez en el Diario Oficial El Peruano y otro Diario de mayor circulación de la provincia donde se ubique el predio matriz, a fin de que los terceros que pudieran verse afectados con dicha pretensión formulen su oposición. Se podrá acumular en un solo aviso las diversas solicitudes de Declaración de Propiedad.

Adicionalmente, se notificará, por conducto notarial, al o los propietarios indicados en la solicitud, en el domicilio allí consignado, en aquél que figure en el último documento o título inscrito en el Registro de Predios, en el domicilio que figure en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC y en el domicilio que se haya podido conocer hasta ese momento. Asimismo, se notificará a todo aquél con derecho inscrito sobre el predio y que pudiera ser afectado con la declaración de propiedad.

Si el solicitante hubiera declarado, bajo juramento, que no conoce el domicilio del propietario, si no existiera propietario con derecho registrado o durante el procedimiento no se hubiera obtenido el mismo, bastará la notificación mediante publicación. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 68.- Diagnóstico Técnico y Legal

La entidad formalizadora emitirá un Informe Diagnóstico técnico y legal, el cual, además de lo dispuesto en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, contendrá:

68.1 La fecha de la ocupación de la Posesión Informal o Centro Urbano Informal, a fin de determinar el cumplimiento del requisito de antigüedad.

68.2 Los antecedentes de dominio del predio ocupado, determinando si se trata de propiedad privada y si existe superposición con otros derechos, evaluando los antecedentes registrales y los títulos existentes, así como verificar la existencia de conflictos o litigios que influyan en el procedimiento.

68.3 El domicilio de los propietarios y de quienes podrían verse afectados con la declaración de propiedad, a fin de realizar las notificaciones, según lo dispuesto en el presente Reglamento.

68.4 El nivel de consolidación, análisis físico de la ocupación, definición de la situación y ubicación física de los predios comprendidos en el área materia del procedimiento.

68.5 El destino principal de los lotes, definiendo los de vivienda y equipamiento urbano, así como la existencia de lotes no ocupados.

68.6 La existencia de posibles zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad.

68.7 La existencia de cualquier otra condición relevante para el Procedimiento de Declaración de Propiedad.

El procedimiento estará sujeto al resultado del Diagnóstico y al cumplimiento de los requisitos técnicos y legales establecidos para la formalización de la propiedad.

Cuando por razones técnicas o legales no proceda la prescripción, se emitirá la respectiva

resolución de improcedencia que disponga la devolución de los documentos presentados y el archivo del expediente.

Cuando se advierta la necesidad de cumplirse condiciones previas para continuar la formalización de la propiedad, se suspenderá el procedimiento hasta que dichas condiciones se cumplan.”

Artículo 69.- Contenido de la notificación y plazo para la oposición

La publicación de la notificación contendrá en forma sucinta la identificación de la propiedad privada, el área objeto de prescripción, el nombre del propietario identificado, el número de la partida registral cuando se trate de predio inscrito, y el nombre de la Posesión Informal o Centro Urbano Informal.

En las notificaciones se indicará expresamente, a los interesados, que cuentan con un plazo de 20 (veinte) días calendario de efectuada la última notificación, para formular su oposición al procedimiento.

Para la calificación de la oposición se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 56 del presente reglamento. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo Nº 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 69.- Asamblea Ratificatoria de la solicitud

La entidad formalizadora convocará a una Asamblea de Pobladores, en la que deberá tratarse lo siguiente:

a) Ratificación de la solicitud de Declaración de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, con lo que quedarán convalidados todos los actos llevados a cabo por los solicitantes originales.

b) Designación de dos (02) representantes especiales que estarán a cargo del trámite de la solicitud, los que podrán ser o no los dirigentes vigentes o representantes por sectores.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los poseedores que figuren en el padrón de pobladores, a que se refiere el último párrafo del artículo 67 del presente Reglamento; los acuerdos constarán en un Acta que será suscrita por un veedor designado por la entidad formalizadora y por lo menos dos (02) de los asistentes.”

Artículo 70.- Diagnóstico Técnico y Legal

El Diagnóstico técnico y legal, además de lo dispuesto en el Decreto Supremo Nº 013-99-MTC, contendrá:

70.1 La fecha de la ocupación de la Posesión Informal, Centro Urbano Informal o Urbanización Popular a fin de determinar el cumplimiento del requisito de antigüedad.

70.2 Los antecedentes de dominio del predio ocupado, determinando si se trata de propiedad privada y si existe superposición con otros derechos, evaluando los antecedentes registrales y los títulos existentes, así como verificar la existencia de conflictos o litigios que influyan en el procedimiento.

70.3 El domicilio de los propietarios y de quienes podrían verse afectados con la declaración de propiedad, a fin de realizar las notificaciones, según lo dispuesto en el presente reglamento.

70.4 El nivel de formalización de los lotes de la Posesión Informal, Centro Urbano Informal o Urbanización Popular, según corresponda, a fin de verificar la existencia de títulos de propiedad que pudieran haber sido emitidos a favor de sus ocupantes por otras entidades competentes, inscritos o no en el Registro de Predios.

70.5 El nivel de consolidación, análisis físico de la ocupación, definición de la situación y ubicación física de los predios comprendidos en el área materia del procedimiento.

70.6 El destino principal de los lotes, definiendo los de vivienda y de equipamiento urbano, así como la existencia de lotes no ocupados.

70.7 La existencia de posibles zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad.

70.8 La existencia de cualquier otra condición relevante para el procedimiento de declaración de propiedad.

El procedimiento estará sujeto al resultado del Diagnóstico y al cumplimiento de los requisitos técnicos y legales establecidos para la formalización de la propiedad.

Cuando por razones técnicas o legales no procede la prescripción, se emitirá la respectiva resolución de improcedencia, la que además dispondrá el archivamiento del expediente.

Cuando se advierta la necesidad de cumplirse condiciones previas para continuar la formalización de la propiedad, se suspenderá el procedimiento hasta que dichas condiciones se cumplan. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 70.- Anotación Preventiva de la Solicitud

La entidad formalizadora oficiará al Registro de Predios para que anote preventivamente la solicitud de declaración de propiedad, aun cuando el predio no esté inscrito. En este último caso, se deberá presentar un plano perimétrico del área objeto de prescripción y se extenderá una partida registral, la cual se cancelará en el caso de no ser amparada la solicitud.

La anotación preventiva se mantendrá vigente mientras dure el procedimiento.

El registrador extenderá o cancelará dicha anotación por el solo mérito de la comunicación cursada por la entidad formalizadora.”

Artículo 71.- Elaboración de Planos

Se elaborarán los siguientes planos:

71.1 Plano Perimétrico que contendrá la identificación de los vértices del perímetro, en coordenadas UTM, del área materia de prescripción y/o del área que ocupa la posesión informal o centro urbano informal, según corresponda.

71.2 Plano de Trazado y Lotización, que contendrá el diseño de la lotización, vías y de las áreas correspondientes a equipamiento urbano, al interior de la Posesión Informal o Centro Urbano Informal. Los planos aprobados indicarán el destino asignado por los poseedores, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros.

Dichos planos deberán cumplir con los requisitos técnicos que establezca el Registro de Predios, para el manejo de la información registral gráfica. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 71.- Notificación de la Pretensión

La entidad formalizadora notificará la pretensión de declaración de propiedad por Prescripción

Adquisitiva de Dominio, al o los propietarios indicados en la solicitud, por conducto notarial y en el domicilio allí consignado, en aquél que figure en el último documento o título inscrito en el Registro de Predios, en el domicilio que figure en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC y en el domicilio que se haya podido conocer hasta ese momento. Asimismo, se notificará a todo aquél con derecho sobre el predio que pudiera ser afectado con la declaración de propiedad, incluyendo a los titulares de cargas o gravámenes que afecten el predio. En este último caso la notificación se realizará en el domicilio que figure en el título archivado.

Adicionalmente, se notificará mediante avisos que se publicarán por una (01) vez en el Diario Oficial "El Peruano" y otro Diario de mayor circulación de la provincia en la que se ubique el predio matriz, a fin que los terceros que pudieran verse afectados con dicha pretensión formulen su oposición. Se podrá acumular en un solo aviso las diversas solicitudes de declaración de propiedad.

En los casos en que no se pueda obtener el domicilio de los titulares que pudieran verse afectados con la declaración de propiedad, bastará la notificación mediante publicación."

Artículo 72.- Del empadronamiento

El empadronamiento se efectuará lote por lote y tiene por objeto:

72.1 Identificar a los poseedores individuales de cada uno de los lotes para su posterior titulación.

72.2 Identificar las condiciones bajo las cuales se ejerce la posesión individual.

72.3 Recopilar la documentación personal de cada poseedor individual.

En el caso de conflicto de intereses entre dos o más pobladores respecto de un lote, se suspenderá la formalización del predio individual hasta que se defina a quién corresponde el derecho. Esta circunstancia deberá constar en la resolución de declaración de propiedad, bloqueándose la partida registral del lote hasta que se resuelva la controversia, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Decreto Supremo N° 039-2000-MTC y demás normas conexas.

72.4 Identificar las áreas de circulación y de equipamiento urbano.

72.5 Elaborar el padrón de pobladores que ocupa el área objeto de prescripción y que servirá como base para determinar el quórum y la validez de los acuerdos en la asamblea ratificatoria.

72.6 Identificar los lotes de vivienda no ocupados.

El empadronamiento podrá realizarse hasta en tres oportunidades. Si en dichas oportunidades no se hubiera encontrado al poseedor, no procederá la declaración de propiedad del referido lote. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 72.- Contenido de la notificación y plazo para la oposición

La publicación de la notificación contendrá en forma sucinta la identificación de la propiedad privada, el área objeto de prescripción, el nombre del propietario identificado, el número de la partida registral cuando se trate de predio inscrito, y el nombre de la Posesión Informal o Centro Urbano Informal.

Los que se consideren afectados con la pretensión, podrán formular oposición a la misma en el plazo de veinte (20) días calendario de efectuada la última notificación a que se refiere el artículo anterior.

Para la calificación de la oposición se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 56 del presente Reglamento.”

Artículo 73.- Asamblea ratificatoria de la solicitud

La Municipalidad Provincial convocará a una Asamblea de Pobladores, a fin de ratificar la solicitud de Declaración de la Propiedad por Prescripción Administrativa Adquisitiva de Dominio, con lo que quedarán confirmados todos los actos llevados a cabo por los solicitantes originales.

El acuerdo se adoptará por la mayoría de los poseedores que figuren en el padrón de pobladores. El acuerdo que se adopte en la Asamblea General constará en un Acta, que estará suscrita por un verificador designado por la Municipalidad y por lo menos dos asistentes.

De considerarlo pertinente, los pobladores podrán elegir representantes especiales para seguir el procedimiento de declaración de propiedad, que podrán ser o no los dirigentes vigentes o representantes por sectores. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 73.- Elaboración de Planos

Se elaborarán los siguientes planos:

73.1 Plano Perimétrico que contendrá la identificación de los vértices del perímetro, en coordenadas UTM, del área materia de prescripción. Las áreas no ocupadas no serán incluidas en el Plano Perimétrico, salvo que se verifique que dichas áreas corresponden a equipamientos urbanos que se encuentren integrados a la lotización.

73.2 Plano de Trazado y Lotización, que contendrá el diseño de la lotización, vías y de las áreas correspondientes a equipamiento urbano, al interior de la Posesión Informal o Centro Urbano Informal. Los planos aprobados indicarán el destino asignado por los poseedores, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros.”

Artículo 74.- Emisión e Inscripción de la Resolución

Cumplidos los requisitos que establece la Ley y el presente reglamento, y siempre que la oposición no sea amparada, se procederá a emitir la Resolución respectiva, la cual dispondrá lo siguiente:

74.1 Declarar fundada la pretensión de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de los poseedores identificados en el empadronamiento y debidamente calificados, cuya relación formará parte de la Resolución. En caso de haberse presentado oposiciones, éstas se resolverán.

La Declaración de propiedad de las áreas de equipamiento urbano se efectuará a favor de las entidades públicas o privadas, debidamente calificadas.

74.2 La independización del área prescrita o la acumulación de las partidas, según corresponda. La inmatriculación, en aquellos casos en los que el predio matriz no se encuentre inscrito.

74.3 La aprobación del plano perimétrico y de trazado y lotización de la Posesión Informal o del Centro Urbano Informal.

74.4 La independización de los lotes no ocupados, cuya titularidad se mantendrá a favor del propietario del predio matriz, materia de prescripción.

74.5 El bloqueo de la partida registral de aquellos lotes sobre los cuales exista conflicto de intereses que

impidan su formalización conforme al presente reglamento, mientras dicha causa no sea resuelta administrativamente.

74.6 La cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular del gravamen haya sido notificado y no se hubiere opuesto a la cancelación del mismo.

74.7 La cancelación y cierre de las partidas involucradas, así como las respectivas anotaciones de correlación. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 74.- Emisión e Inscripción de la Resolución

Cumplidos los requisitos que establecen la Ley y el presente Reglamento, y siempre que la oposición no sea amparada, se procederá a emitir la resolución respectiva, declarando fundada o fundada en parte la pretensión de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de la Posesión Informal o del Centro Urbano Informal, disponiéndose la inscripción de los siguientes actos:

74.1 La independización del área prescrita y/o la acumulación de las partidas registrales, según corresponda. Sólo para fines operativos, las inscripciones se efectuarán a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial, o del Estado representado por COFOPRI en caso de mediar convenio de delegación a que alude el artículo 4 de la Ley N° 28923.

74.2 La aprobación del plano perimétrico y de trazado y lotización de la Posesión Informal o del Centro Urbano Informal.

74.3 La cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular de la carga o gravamen haya sido notificado y no se hubiere opuesto a la cancelación del mismo, a excepción de las dispuestas por mandato judicial que estén fuera de los plazos establecidos en la Ley N° 26639. Para resolver las oposiciones que se presenten en los casos de cargas y gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema bancario y financiero, será de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y demás normas especiales.

Se declarará la cancelación de las cargas y gravámenes y de cualquier derecho que afecte el dominio del nuevo propietario en los casos en que dichos derechos se hayan registrado con posterioridad a la anotación preventiva a que se refiere el artículo 70 del presente Reglamento, salvo las dispuestas por mandato judicial.

74.4 La cancelación de asientos registrales y/o el cierre de las partidas registrales involucradas, según corresponda, así como las respectivas anotaciones de correlación, que sean necesarias.”

Artículo 75.- Entrega de Anotación de Inscripción

Inscrita la declaración de propiedad, el Registro de Predios extenderá las respectivas anotaciones de inscripción, por cada lote, las cuales serán entregadas por la Municipalidad Provincial a los beneficiarios del procedimiento. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 75.- Expedición de los instrumentos de formalización

Una vez inscrita la Resolución de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios, la entidad formalizadora procederá a formalizar la propiedad de los lotes a favor de los poseedores de la Posesión Informal o del Centro Urbano Informal, de acuerdo a lo establecido para la formalización individual en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC, en lo que corresponda. Los formatos de los instrumentos de formalización serán aprobados por la entidad formalizadora.

Se suspenderá la titulación individual en aquellos casos en que exista conflicto sobre la posesión de un lote u otra causa que impida la misma conforme a la Ley y al presente Reglamento, mientras dicha causa no sea resuelta.

Una vez inscritos los instrumentos de formalización, la entidad formalizadora procederá de la manera establecida en el numeral 6.2 del artículo 6 del Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA, en lo que fuere pertinente.”

SUBCAPÍTULO 3

DEL PROCEDIMIENTO EN FORMA INTEGRAL DE URBANIZACIONES POPULARES

Artículo 76.- Requisito del Procedimiento

Podrán solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio aquellas Urbanizaciones Populares que cuenten con un título de propiedad otorgado por quien no era titular registral del predio, siempre que la organización representativa de la Urbanización Popular cuente con personería jurídica.

Artículo 77.- Etapas del Procedimiento

El procedimiento comprende las mismas etapas establecidas en el artículo 63 del presente reglamento, salvo la asamblea ratificatoria de la solicitud, siendo de aplicación para este subcapítulo las disposiciones que rigen el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en Posesiones Informales y Centros Urbanos Informales, en todo aquello que resulte pertinente.

Artículo 78.- Presentación de la solicitud

Para el inicio del procedimiento, los representantes de la Urbanización Popular, con mandato vigente, presentarán el formato de Solicitud a que alude el artículo 64 del presente reglamento, acompañado de los siguientes documentos:

78.1 El Título y demás documentos que acrediten el plazo de posesión en el predio matriz.

78.2 El padrón de asociados o socios, según corresponda, con identificación de sus Generales de Ley así como los datos de los lotes que poseen.

78.3 Documento que acredite la personería jurídica de la organización representativa de la Urbanización Popular.

Artículo 79.- Objeciones al padrón de poseedores

Realizado el empadronamiento dispuesto en el artículo 72 del presente reglamento, se elaborará el respectivo padrón de pobladores, el cual será entregado a la organización representativa de la urbanización popular, a fin de que verifique si los ocupantes de los lotes son asociados o socios de su organización, pudiendo formular sus objeciones fundamentadas en un plazo de 10 (diez) días calendario contados a partir de su entrega.

Vencido el plazo, se realizará la calificación de los documentos presentados y el cumplimiento de los requisitos establecidos. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 79.- Objeciones al Padrón de Poseedores

Realizado el levantamiento de información en campo, se elaborará el respectivo padrón de pobladores, el cual será entregado a la organización representativa de la Urbanización Popular, a fin de que verifique si los ocupantes de los lotes son asociados o socios de su organización, pudiendo formular sus objeciones fundamentadas en un plazo de diez (10) días calendarios contados a partir de su entrega.

Vencido el plazo se realizará la calificación de los documentos presentados y la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.”

SUBCAPÍTULO 4

DEL PROCEDIMIENTO EN FORMA INDIVIDUAL

Artículo 80.- Ámbito de Aplicación

Se tramitarán en forma individual las solicitudes de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de lotes individuales ubicados en Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares que hubieran sido objeto del proceso de formalización de la propiedad informal. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 4 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 80.- Ámbito de Aplicación

Se tramitarán en forma individual las solicitudes de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de lotes individuales integrantes de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales o Urbanizaciones Populares que hayan concluido su etapa de formalización integral, debiendo estar el lote inscrito a favor de persona distinta de la entidad formalizadora. Adicionalmente, para el caso de lotes que formen parte de Urbanizaciones Populares, el trámite es procedente cuando la entidad formalizadora haya gestionado la inscripción de la habilitación urbana en el Registro de Predios.

Mediante resolución se rechazarán de plano las solicitudes que no se adecúen a lo establecido en el párrafo anterior. Cuando el titular registral del lote continúe siendo la entidad formalizadora, se dejará a salvo el derecho del solicitante para volver a presentar su solicitud de declaración de propiedad una vez inscrita la titularidad del propietario al que se pretende prescribir, o para que haga valer su pretensión en la vía notarial o judicial, según corresponda”.

Artículo 81.- Etapas del Procedimiento

El procedimiento individual de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, comprenderá las siguientes etapas:

- 81.1 Presentación de la Solicitud;
- 81.2 Calificación;
- 81.3 Inspección;
- 81.4 Anotación preventiva de la solicitud;
- 81.5 Notificación de la pretensión;

81.6 Emisión de la Resolución e inscripción.

Artículo 82.- Documentos que se acompañan a la Solicitud

Para iniciar el procedimiento, el interesado deberá presentar el Formato de Solicitud que para dicho efecto se apruebe, el cual contendrá la declaración jurada de que no existe acción pendiente, contra el poseedor, en que se discuta la propiedad, iniciada con anterioridad al 31 de diciembre de 2004 y que tampoco existe vínculo contractual, relativo a la posesión del lote, entre el poseedor y el propietario original u otro poseedor, acompañado de las pruebas de posesión a que se refiere el artículo 58 del presente reglamento.

Artículo 83.- Contenido Mínimo de la Solicitud

El interesado indicará, en el formato de solicitud, el origen y antigüedad de la posesión del lote, incluyendo a los anteriores poseedores respecto de los cuales pueda sumar plazos posesorios, los antecedentes legales incluyendo los contratos o documentos que acrediten cómo fue transferido el predio hasta llegar a su posesión, así como la información pertinente acerca de la existencia de otros poseedores o propietarios que pudieran invocar derechos sobre el lote.

Artículo 84.- Prueba de la Posesión

Para efectos de acreditar la posesión continua, pacífica y pública como propietario, durante 10 (diez) o más años de un lote, podrán presentarse los siguientes documentos:

84.1 Constancia o Certificado de posesión otorgado por organismo competente;

84.2 Declaración Jurada escrita que acredite los derechos del peticionario y, en su caso, de su cónyuge o conviviente, de al menos una de las siguientes categorías de testimoniales:

a) Seis (6) Vecinos.

b) Contrato de préstamo celebrado entre el solicitante o, en su caso, el anterior poseedor que le transfirió el predio, y cualquier entidad bancaria, financiera o de servicios públicos, con el fin de financiar la instalación de servicios básicos, realizar obras comunales, adquisición de materiales, construcción, ampliación o remodelación de la vivienda. Este contrato deberá contener los datos que permitan identificar el lote objeto de prescripción.

c) Recibos de pago de los servicios de agua o luz recabados por el titular del derecho o por el anterior poseedor que le transfirió el lote.

d) Declaraciones Juradas para el pago del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial.

e) Certificado domiciliario expedido por la Policía Nacional o por el Juez de Paz o por Notario Público.

f) Constancia emitida por la Organización de pobladores, parroquias, club de madres, comité de vaso de leche, comedores populares o similares, registradas ante la autoridad competente, que permitan identificar al poseedor y al predio que ocupa.

g) Contrato en que conste la transferencia de posesión plena o mediata a favor del solicitante.

Las pruebas a que se refiere la relación anterior son enunciativas. Las pruebas que se presenten deben, verosímil y razonablemente, acreditar la posesión del lote en las condiciones exigidas en el presente reglamento.

Artículo 85.- Calificación de la solicitud y observación de la pretensión

Presentada la solicitud, dentro del plazo de 30 (treinta) días calendario, se procederá a su calificación, a efectos de determinar si en lo formal se ajusta al procedimiento; y si en lo sustantivo, la posesión del (los) solicitante (s) se encuentra verosimilmente acreditada.

En caso que de la solicitud o de sus antecedentes técnicos y legales no resultara indubitable el verdadero carácter de la pretensión, o no se acreditara suficientemente las condiciones y el plazo necesario de la posesión que se invoca, se procederá a formular la observación correspondiente, otorgándose al solicitante un plazo de 20 (veinte) días calendario para efectuar la subsanación pertinente. Vencido dicho plazo, de no levantarse la observación efectuada, se declarará la improcedencia de la solicitud y se dispondrá la devolución de los documentos presentados y el archivamiento del expediente.

De no haberse presentado observaciones o de haber sido éstas subsanadas satisfactoriamente por el interesado, se emitirá un informe favorable para la continuación del procedimiento.

En los casos de solicitudes presentadas por poseedores de lotes que se encuentren ubicados en una Posesión Informal, Centro Urbano Informal o Urbanización Popular no formalizados, se rechazará de plano la solicitud. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 4 del Decreto Supremo Nº 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 85.- Calificación de la solicitud

Presentada la solicitud, dentro del plazo de treinta (30) días calendario, se procederá a su calificación, a efectos de determinar si formalmente se ajusta al procedimiento.

En caso que de la solicitud o de sus antecedentes técnicos y legales no resultara indubitable el verdadero carácter de la pretensión, o no se acreditara suficientemente las condiciones y el plazo necesario de la posesión que se invoca, se procederá a formular la observación correspondiente, otorgándose al solicitante un plazo de veinte (20) días calendario para efectuar la subsanación pertinente. Vencido dicho plazo, de no subsanarse la observación efectuada, se emitirá el respectivo informe y la respectiva resolución declarando la improcedencia de la solicitud, disponiéndose la devolución de los documentos presentados así como el archivamiento del expediente.

De no haberse presentado observaciones o de haber sido subsanadas satisfactoriamente por el interesado, la entidad formalizadora emitirá el informe respectivo y se continuará el procedimiento.”

Artículo 86.- Inspección

Si el informe es favorable, se realizará la inspección del lote identificando a los titulares de la pretensión verificando las condiciones en las cuales ejercen la posesión, extendiéndose un acta en la que se indicará el lugar, fecha, nombres de los participantes, constatación de quienes vienen ejerciendo la ocupación pacífica y pública del lote, descripción y características de éste así como la declaración de los propietarios o poseedores de los predios colindantes. Dicha acta será suscrita por el verificador designado por la Municipalidad Provincial y los intervinientes. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 4 del Decreto Supremo Nº 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 86.- Inspección

Cuando el informe sea favorable, se realizará la inspección del lote en la que se identificará a los titulares de la pretensión y se verificará las condiciones en las cuales ejercen la posesión, extendiéndose un acta en la que se indicará el lugar, fecha, nombres de los participantes, constatación de quienes vienen ejerciendo la ocupación pacífica y pública del lote, la descripción y características de éste, así

como se tomará la declaración de los propietarios o poseedores de los predios colindantes. Dicha acta será suscrita por el verificador designado por la entidad formalizadora y los intervinientes.

Si durante la inspección se advierte que el titular de la pretensión no ocupa la integridad del lote, sino sólo una sección diferenciada del resto del área, se emitirá un Informe Técnico que precise la factibilidad de independizar dicha sección, y un plano que grafique la independización, con precisión de su área, medidas perimétricas, linderos y colindancias, entre otros aspectos técnicos.

En caso que el área del lote no tenga salida a vía pública, se emitirá un Informe Técnico que determine la viabilidad de la constitución de una servidumbre de paso y los planos que la grafique. De ser el caso, la Resolución de Declaración de Propiedad establecerá la constitución de una servidumbre legal de paso a favor del predio materia del procedimiento de declaración de propiedad, de conformidad a lo establecido en el artículo 1051 del Código Civil.

En caso que la solicitud de Declaración de Propiedad haya sido presentada por todos los coposeedores del lote, y éstos cumplan con los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento, la Resolución de Declaración de Propiedad establecerá la titulación del lote en copropiedad.”

Artículo 87.- Anotación Preventiva de la Solicitud

Con el informe favorable, se oficiará al Registro de Predios para que anote preventivamente la solicitud de Declaración de Propiedad. Dicha anotación mantendrá su vigencia mientras dure el procedimiento.

El registrador extenderá o cancelará dicha anotación por el solo mérito de la comunicación cursada por la Municipalidad Provincial, cuando corresponda.

Artículo 88.- Notificación de la Pretensión de Prescripción Adquisitiva de Dominio a los posibles interesados

Evaluados los antecedentes y, de ser favorable el informe, la Municipalidad Provincial notificará la pretensión de declaración de propiedad, mediante avisos que se publicarán por una vez en el Diario Oficial El Peruano y otro diario de mayor circulación de la provincia donde se ubique el lote, para efectos de hacer valer la oposición de aquellos que pudieran verse afectados.

El aviso contendrá en forma sucinta el nombre del solicitante, el nombre del propietario contra quien se prescribe, la identificación del lote, manzana, posesión informal o centro urbano informal o urbanización popular, según corresponda, y el número de partida registral.

Adicionalmente, se notificará, por conducto notarial, al o los propietarios indicados en la solicitud, en el domicilio allí consignado, en aquél que figure en el último documento o título inscrito en el Registros de Predios, en el domicilio que figure en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC y en el domicilio que se haya podido conocer hasta ese momento. Asimismo, se notificará a todo aquél que tenga algún derecho inscrito sobre el predio y que pudiera verse afectado con la declaración de propiedad.

Si el solicitante hubiera declarado, bajo juramento, que no conoce el domicilio del propietario, si no existiera propietario con derecho registrado o durante el procedimiento no se hubiera obtenido el mismo, bastará la notificación mediante publicación.

En las notificaciones se apercibirá expresamente a los interesados que de no presentarse oposición durante los 20 (veinte) días calendario de efectuada la última notificación, se procederá a la declaración de la Prescripción Adquisitiva de Dominio del poseedor solicitante, sin requerirse declaración judicial previa, siempre que haya cumplido con los requisitos previstos en la Ley y el presente reglamento.

La Municipalidad Provincial podrá acumular en un solo aviso las diversas solicitudes de Declaración de

(*) Artículo modificado por el Artículo 4 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 88.- Notificación de la Pretensión de Prescripción Adquisitiva de Dominio a los posibles interesados

La entidad formalizadora notificará la pretensión de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio al o los propietarios indicados en la solicitud, por conducto notarial y en el domicilio allí consignado, en aquél que figure en el último documento o título inscrito en el Registro de Predios, en el domicilio que figure en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC y en el domicilio que se haya podido conocer hasta ese momento. Asimismo, se notificará a todo aquél con derecho sobre el predio que pudiera ser afectado con la declaración de propiedad, incluyendo a los titulares de cargas o gravámenes que afecten el predio. En este último caso la notificación se realizará en el domicilio que figure en el título archivado.

Adicionalmente, se notificará mediante avisos que se publicarán por una (01) vez en el Diario Oficial “El Peruano” y otro Diario de mayor circulación de la provincia en la que se ubique el predio, a fin de que los terceros que pudieran verse afectados con dicha pretensión formulen su oposición. Se podrá acumular en un solo aviso las diversas solicitudes de declaración de propiedad. El aviso contendrá en forma sucinta el nombre del solicitante, el nombre del propietario contra quien se prescribe, la identificación del lote, manzana, posesión informal o centro urbano informal o urbanización popular, según corresponda, y el número de partida registral.

En los casos en que no se pueda obtener el domicilio de los titulares que pudieran verse afectados con la declaración de propiedad, bastará la notificación mediante publicación.”

En las notificaciones se apercibirá expresamente a los interesados que de no presentarse oposición durante los veinte (20) días calendario de efectuada la última notificación, se procederá a la Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio del poseedor solicitante, sin requerirse declaración judicial previa, siempre que haya cumplido con los requisitos previstos en la Ley y el presente Reglamento.”

Artículo 89.- Emisión e inscripción de Resolución.

En caso que no se formule oposición o ésta no sea amparada, se emitirá la resolución que declare la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor del poseedor solicitante que haya acreditado el cumplimiento de los requisitos a que se refieren el artículo 59 del presente reglamento, la que además dispondrá su inscripción en la partida registral correspondiente así como algunos de los extremos indicados en el artículo 74 del presente reglamento, cuando corresponda.

Inscrita la declaración de propiedad, el Registro de Predios extenderá la respectiva constancia de inscripción, la cual será entregada por la Municipalidad Provincial al beneficiario del procedimiento. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 4 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 89.- Resolución y emisión de los instrumentos de formalización

En caso que no se formule oposición o ésta no sea amparada, se emitirá la Resolución que declare la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor del poseedor solicitante que haya acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley y en el presente Reglamento, disponiéndose la emisión del instrumento de formalización correspondiente. El formato del instrumento de formalización será aprobado por la entidad formalizadora.

Una vez inscritos los instrumentos de formalización, la entidad formalizadora procederá de la manera establecida en el numeral 6.2 del artículo 6 del Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA, en lo que fuere pertinente.”

CAPÍTULO 3

DE LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

Artículo 90.- Etapas del Procedimiento.

La Regularización Administrativa del Tracto Sucesivo sobre lotes que forman parte de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares formalizadas, así como sobre predios matrices que ocupan Urbanizaciones Populares o Centros Urbanos Informales, se efectuará ante las municipalidades provinciales mediante un procedimiento administrativo que comprende las siguientes etapas:

- 90.1 Presentación de Solicitud.
- 90.2 Calificación e inspección tratándose de lotes individuales.
- 90.3 Anotación Preventiva.
- 90.4 Notificación de la pretensión.
- 90.5 Diagnóstico Técnico y Legal.
- 90.6 Elaboración de planos.
- 90.7 Empadronamiento, Asamblea de Pobladores en caso de matrices.
- 90.8 Emisión de la Resolución e inscripción.

Son de aplicación las disposiciones que rigen el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en Posesiones Informales y Centros Urbanos Informales, en todo aquello que resulte pertinente.

Artículo 91.- De la Solicitud.

La solicitud de Declaración de Regularización Administrativa del Tracto Sucesivo puede ser presentada a la Municipalidad Provincial por los interesados o a través de los representantes con mandato vigente de las organizaciones que la integran.

En caso de Urbanizaciones Populares o Centros Urbanos Informales que no cuenten con personería jurídica o con representación vigente, podrán designar no menos de dos representantes con poder suficiente para efectuar todas las gestiones necesarias ante la Municipalidad Provincial. La designación de los representantes se efectuará en Asamblea General con la presencia de un verificador designado por la Municipalidad Provincial, quien suscribirá el Acta donde consten dichos acuerdos.

Artículo 92.- Documentos que se acompañan a la Solicitud

El Procedimiento de Regularización Administrativa del Tracto Sucesivo se inicia, a pedido de parte, con la presentación del Formato de Solicitud que para dicho efecto se apruebe, el cual contendrá:

92.1 Documentos que acrediten la cadena ininterrumpida de transferencias del propietario registrado al propietario actual.

92.2 Documentos que acrediten el error de cálculo de los antecedentes gráficos del predio matriz, en los casos de Urbanizaciones Populares, de ser necesario.

Tratándose de Urbanizaciones Populares, la solicitud referida en el presente artículo incorporará la autorización a la Municipalidad Provincial de emitir el instrumento de formalización respectivo a favor

de sus socios o asociados, según corresponda.

Artículo 93.- Calificación de la Solicitud y Observaciones de las Pretensiones

Presentada la solicitud, dentro del plazo de 30 (treinta) días calendario, la Municipalidad Provincial procederá a efectuar su calificación formal y se determinará si se ajusta al procedimiento de Regularización de Tracto Sucesivo, identificando:

93.1 Tratándose de Urbanizaciones Populares, de ser aplicable, si existen discrepancias en los antecedentes gráficos del título de dominio del predio matriz y su área efectiva o sus límites o linderos reales.

Si como consecuencia de la calificación se formularan observaciones a la pretensión solicitada o a la documentación recaudada, se otorgará al solicitante un plazo de 20 (veinte) días calendario para efectuar la subsanación correspondiente. Vencido dicho plazo, sin levantarse las observaciones, se declarará la improcedencia de la solicitud y se dispondrá la devolución de los documentos presentados, y el archivamiento del expediente.

De no presentarse observaciones a la pretensión formulada o a la documentación recaudada, o presentadas éstas, son satisfactoriamente subsanadas por el interesado, la Municipalidad Provincial emitirá un informe que recoja el resultado de la calificación a la que se hace referencia en los párrafos anteriores.

La Municipalidad Provincial realizará el Empadronamiento de los poseedores de los lotes en el caso de predios matrices o la inspección del lote en el caso de formalización individual, con el objeto de verificar la información vertida en la solicitud así como en la documentación que se adjunta.

93.2 En los demás casos, si existen deficiencias o imperfecciones formales en la continuidad de las transmisiones de dominio que preceden al derecho de propiedad del interesado; o en los instrumentos que acreditan el derecho de propiedad.

Cuando de la calificación se advierta que los títulos de transferencia que anteceden al del solicitante han sido otorgados por uno de los cónyuges sin las formalidades previstas en el artículo 156 del Código Civil, se tramitará conforme a las disposiciones para la prescripción adquisitiva de dominio, en caso corresponda.

Cuando de la calificación se advierta que en alguno de los documentos presentados no se acredite la cancelación del precio de alguna de las transferencias, se consignará dicha circunstancia en la resolución y en el instrumento de formalización, salvo que haya transcurrido más de 10 años desde la fecha de vencimiento de la obligación a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639.

Artículo 94.- Informe y continuación del Procedimiento.

En caso de informe favorable, la Municipalidad Provincial dispondrá lo siguiente:

94.1 Tratándose de Urbanizaciones Populares, de existir discrepancias en los antecedentes de dominio sobre los límites o linderos del predio matriz sobre el cual recae el derecho; o, de discrepancias en los antecedentes de dominio respecto al área del predio, la Municipalidad Provincial notificará la pretensión de Regularización del Tracto Sucesivo a todas las personas que pudieran verse afectadas por el proceso de regularización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

94.2 En caso de deficiencias formales en la continuidad de las transmisiones de dominio que preceden al derecho de propiedad del interesado sobre el lote que forme parte de una Posesión Informal o Centro Urbano Informal, así como del predio matriz que ocupa una Urbanización Popular; o,

deficiencias o imperfecciones en los instrumentos que acreditan el derecho de propiedad, la Municipalidad Provincial notificará la pretensión de Regularización del Tracto Sucesivo a todas las personas que pudieran verse afectadas por el proceso de regularización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 95.- Notificación de la Pretensión de Regularización de Tracto Sucesivo a los posibles interesados.

La notificación a que se refiere el artículo anterior se realizará mediante avisos que se publicarán por una vez en el Diario Oficial El Peruano y otro diario de mayor circulación de la provincia donde se ubique el predio a regularizar.

La publicación de la notificación contendrá en forma sucinta el nombre del solicitante, la identificación del predio matriz, su denominación si la tuviere y cuando se trate de una propiedad inscrita el número de partida y el antecedente dominial. Para el caso de lotes que formen parte de una Posesión Informal o Centro Urbano Informal ya formalizados o de Urbanizaciones Populares, el aviso contendrá el nombre del solicitante, la denominación de la Posesión Informal, Centro Urbano Informal o Urbanización Popular y cuando se trate de una propiedad inscrita el número de partida y el antecedente dominial. Igualmente, se informará del objeto de la regularización precisando el defecto legal formal que se subsanará mediante el procedimiento en trámite.

En las notificaciones se apercibirá expresamente a los interesados que de no presentarse oposición durante los 20 (veinte) días calendario de efectuada la última notificación en el Diario Oficial El Peruano, se procederá a la Regularización del Tracto Sucesivo, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la ley y en el presente reglamento.

La Municipalidad Provincial podrá acumular en un solo aviso las diversas solicitudes de regularización de tracto sucesivo de lotes en Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales ya formalizados o de predios matrices de propiedad de Urbanizaciones Populares.

Adicionalmente, se notificará a la persona que figure inscrita como titular del dominio en la partida registral del lote o predio matriz, así como a todas aquellas personas que conformen la cadena de transferencias de propiedad de la cual deriva el derecho del solicitante en el domicilio que figure en los respectivos contratos de transferencia presentados por el solicitante, en los domicilios señalados en la solicitud y en el domicilio que se hubiera tomado conocimiento hasta la presente etapa del procedimiento. Si el solicitante hubiera declarado bajo juramento que no conoce el domicilio de alguno de los transferentes y éste no figurara en los respectivos contratos, o durante el procedimiento no se hubiera obtenido el mismo, la notificación se efectuará, solamente, de acuerdo con lo establecido en el primer párrafo del presente artículo.

Artículo 96.- Procedencia de la Resolución de Regularización de Tracto Sucesivo y su Inscripción registral.

En caso que no se formule oposición o ésta no sea amparada, se procederá a emitir la Resolución que declare regularizado el Tracto Sucesivo en favor de los propietarios recurrentes que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos que establece la Ley y el presente reglamento, disponiéndose lo siguiente:

96.1 La corrección de las deficiencias o imperfecciones formales en la continuidad de las transmisiones de dominio que preceden a su derecho o en los instrumentos que acreditan el derecho de propiedad.

96.2 Tratándose de Urbanizaciones Populares, de ser aplicable, la corrección de las discrepancias en los antecedentes gráficos del título de dominio del predio y su área efectiva o sus límites o linderos reales.

96.3 En caso de lotes que formen parte de Posesiones Informales o Centros Urbanos Informales ya formalizados, la inscripción de todos los contratos materia de regularización en el Registro de Predios.

Emitida la resolución, la Municipalidad Provincial remitirá ésta para su inscripción en el Registro de Predios.

(*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 5 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 96.- Emisión de la Resolución e inscripción

En caso que no se formule oposición o ésta no sea amparada, se procederá a emitir la Resolución que declare regularizado el tracto sucesivo a favor de los propietarios recurrentes que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos que establece la Ley y el presente Reglamento, disponiéndose además, la corrección de las deficiencias o imperfecciones formales en la continuidad de las transmisiones de dominio que preceden a su derecho o en los instrumentos que acreditan el derecho de propiedad. La Resolución o el instrumento de formalización que se emita, según corresponda, tendrá mérito suficiente para la inscripción de los actos que contengan en el Registro de Predios, no pudiendo el registrador solicitar otros documentos, bajo responsabilidad.

En el caso de Urbanizaciones Populares, de ser aplicable, se dispondrá la corrección de las discrepancias en los antecedentes gráficos del título de dominio del predio y su área efectiva o sus límites, linderos o cualquier otro dato técnico.”

TÍTULO V

PERMUTA DE TERRENOS

Artículo 97.- Bienes a permutar

La Superintendencia de Bienes Nacionales a solicitud de las Municipalidades Provinciales identificará y determinará los terrenos de dominio privado del Estado de libre disponibilidad y bajo su administración, a ser permutados con terrenos ocupados por posesiones informales.

Asimismo podrá identificar y determinar terrenos que se encuentren bajo la administración de otras entidades públicas, sean urbanos o rurales. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, publicado el 23 febrero 2007, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 97.- Las Municipalidades Provinciales o el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI cuando actúe por delegación podrán solicitar de manera extraordinaria, a la Superintendencia de Bienes Nacionales, la permuta de terrenos del dominio privado del Estado con terrenos de propiedad de particulares ocupados por posesiones informales ocupados hasta el 31 de diciembre de 2004 y con una antigüedad no menor de 10 años de ocupación.

Los bienes materia de permuta serán identificados y determinados por la Superintendencia de Bienes Nacionales, los cuales deberán ser necesariamente de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad y bajo su administración. Asimismo, podrá ser materia de permuta los terrenos que se encuentren bajo la administración de otras entidades públicas, sean urbanos o rurales, previa desafectación y/o transferencia a dicha Superintendencia.”

Artículo 98.- Procedimiento

El procedimiento de permuta a que se refiere la Ley se ceñirá a lo dispuesto en el Decreto Supremo N°

(*) Artículo sustituido por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, publicado el 23 febrero 2007, cuyo texto es el siguiente:

98.1 Procedimiento

El propietario de un bien inmueble, que se encuentre en proceso judicial de expropiación en trámite, que haya revertido a su dominio privado por reivindicación o por caducidad de la expropiación, podrá solicitar a la Municipalidad Provincial en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble, iniciar un procedimiento de transacción a partir de una permuta de terrenos de dominio privado del Estado.

98.2 Procesos judiciales en trámite

El procedimiento tiene por finalidad concluir el proceso judicial de expropiación en cuanto a la determinación del justiprecio, mediante transacción sobre la base de la permuta de terrenos del dominio privado del Estado por los terrenos de propiedad privada, ocupados por posesiones informales.

98.2.1. El Propietario en su condición de sujeto pasivo de la expropiación, podrá solicitar a la Municipalidad iniciar un procedimiento de transacción a partir de una permuta de terreno con la Superintendencia de Bienes Nacionales.

98.2.2. La Municipalidad, como sujeto activo de la expropiación, de autorizar el procedimiento solicitado, podrá suscribir un Convenio con COFOPRI, mediante el cual le delega su representación procesal en el procedimiento judicial a fin de transigir y, de ser el caso, iniciar, proseguir o culminar el procedimiento de saneamiento físico legal de la respectiva posesión informal. La Municipalidad o COFOPRI solicitará a la Superintendencia de Bienes Nacionales que ejecute el procedimiento administrativo de permuta predial.

98.2.3. La Superintendencia de Bienes Nacionales, en representación del Estado llevará a cabo las negociaciones con el sujeto pasivo de la expropiación, para fines de determinar los bienes a permutar. De haber acuerdo, la Superintendencia de Bienes Nacionales mediante Resolución, con eficacia diferida a la conclusión del proceso judicial, autorizará la permuta.

98.2.4. A efectos de concluir el proceso judicial, las partes procesales suscribirán el escrito a que se refiere el artículo 335 del Código Procesal Civil, acompañando copia certificada de la Resolución que aprueba la Permuta. Aprobada la transacción por el Juez y concluido el proceso, la permuta se formalizará mediante la correspondiente escritura pública.

98.3 Procesos judiciales culminados

El procedimiento a seguirse tiene por finalidad celebrar un acto jurídico destinado a regular el cumplimiento de la sentencia, a partir de una permuta de terrenos del dominio privado del Estado por los terrenos de propiedad privada ocupados por uno o más asentamientos humanos.

98.3.1. Se encuentran comprendidos en este procedimiento los casos de Reversión al dominio privado por caducidad de la norma autoritativa de expropiación o por expropiación ordenados por mandato del órgano jurisdiccional, los cuales se regulan por el procedimiento establecido en el numeral 98.2, con excepción de lo establecido en el numeral 98.2.3 y 98.2.4.

98.3.2. La Superintendencia de Bienes Nacionales en representación del Estado llevará a cabo las negociaciones con el propietario del terreno ocupado por posesiones informales para fines de determinar los bienes a permutar. De haber acuerdo, la Superintendencia de Bienes Nacionales emitirá Resolución aprobando la permuta la cual tendrá eficacia diferida, a la aprobación por el juez de la causa;

la misma que se formalizará mediante la correspondiente escritura pública.

98.4 CRITERIOS PARA VALORIZACIÓN DE LOS TERRENOS OCUPADOS

98.4.1 La valorización de los bienes a permutarse será efectuada según tasación comercial realizada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través de su órgano competente.

98.4.2 El valor del predio de propiedad privada ocupado por la posesión informal será determinado tomando como base la naturaleza del terreno excluyendo del mismo la plusvalía generada por las edificaciones y mejoras ejecutadas por sus ocupantes, así como por las inversiones realizadas por el Estado.

98.4.3 El Estado no podrá permutar un(os) predio(s) cuyo valor de tasación sea superior en un 20% al valor del bien que recibe como contraprestación.

98.4.4 Cuando el valor de tasación del predio que entrega el Estado sea superior al que reciba, pero inferior al porcentaje que se indica en el artículo precedente, el otro permutante deberá pagar en dinero la diferencia de valor que exista a su favor. Dicho pago deberá efectuarse a favor del Estado dentro de 10 días contados a partir de la comunicación que para dicho fin le curse la Superintendencia de Bienes Nacionales.

98.4.5 En caso de ser mayor el valor de tasación del bien que reciba el Estado, éste compensará en dinero la diferencia. Para ello, antes de la aprobación de la permuta deberá haberse obtenido la respectiva habilitación presupuestal que irrogue el pago, salvo que el otro permutante en declaración escrita con firma legalizada renuncie a dicho pago.

98.4.6 Una vez definidos los predios materia de permuta y sus valorizaciones, la Superintendencia de Bienes Nacionales emitirá resolución aprobando el trámite de permuta. Una vez consentida dicha resolución se procederá a suscribir la respectiva escritura pública de permuta la cual debe ser debidamente inscrita en Registros Públicos. Una vez inscrito a nombre del Estado el predio ocupado por la posesión informal, COFOPRI podrá ejecutar el procedimiento de formalización."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

Primera.- Exclusión de beneficios para invasores

Quienes propicien invasiones, invadan o hayan invadido terrenos de propiedad estatal o privada, con posterioridad al 31 de diciembre de 2004, serán denunciados por la Municipalidad Provincial, ante las autoridades pertinentes y quedarán permanentemente impedidas de beneficiarse de cualquier programa de vivienda estatal o municipal, así como de recibir créditos que otorguen las entidades del Estado.

Segunda.- Aplicación Supletoria

En todo lo no previsto por el presente reglamento se aplicarán supletoriamente las normas contenidas en el Decreto Legislativo N° 803, complementado por la Ley N° 27046, Decreto Supremo N° 009-99-MTC, Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Decreto Supremo N° 039-2000-MTC y demás normas y Directivas complementarias y conexas.

Las impugnaciones que se presenten en los procedimientos de formalización serán resueltas aplicando el principio de doble instancia. Las resoluciones emitidas en segunda instancia agotan la vía administrativa y pueden ser impugnadas en el Poder Judicial mediante la acción contencioso - administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27584, Ley del Proceso Contencioso Administrativo y supletoriamente el Código Procesal Civil.

Tercera.- Norma aplicable para los procesos de formalización en trámite

Los procesos de formalización que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia de la Ley, continuarán su trámite ante la Municipalidad Provincial hasta concluir con la formalización individual, conforme al marco legal vigente a esa fecha, pudiendo aplicarse las normas contenidas en el presente reglamento. (*)

(*) Disposición modificada por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

"Tercera.- Norma aplicable para los procesos de formalización en trámite

Los procesos de formalización que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia de la Ley, continuarán su trámite ante la entidad a cargo del proceso de formalización, hasta concluir con la formalización individual, conforme al marco legal vigente a esa fecha, pudiendo aplicarse las normas contenidas en el presente Reglamento.

Precisase que en el caso de los expedientes administrativos de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo que se iniciaron al amparo del Decreto Supremo N° 032-99-MTC, continuarán su trámite en el marco de lo establecido por la mencionada norma, siéndoles de aplicación supletoria el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA."

Cuarta.- Entrega de información georeferenciada por la COFOPRI.

COFOPRI transferirá a las municipalidades provinciales toda la documentación relativa a los procedimientos de formalización de la propiedad que estuviere a su cargo, salvo que se haya suscrito el convenio a que alude el numeral 2.2 del artículo 2 del presente reglamento.

La entrega de la base gráfica georeferenciada a las municipalidades provinciales, establecida en la Segunda Disposición Complementaria y Final de la Ley, se realizará en formato digital.

Quinta.- Continuación de los Procedimientos de Declaración de Propiedad resueltos sin declaración sobre el fondo

Los expedientes administrativos de prescripción adquisitiva de dominio y regularización de tracto sucesivo en los que el Tribunal Administrativo de la Propiedad de COFOPRI, con posterioridad a la Sentencia de Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 012-2001-I/TC, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 5 de julio de 2002, emitió resoluciones sin pronunciarse sobre el fondo del asunto, continuarán su trámite ante las municipalidades provinciales.

Sexta.- Competencia de las Municipalidades Provinciales en los procesos de Expropiación

Las Municipalidades provinciales podrán requerir la expropiación de terrenos ocupados por posesiones informales al 31 de diciembre de 2004, mediante resolución de concejo provincial siempre que aquellos cuenten con su respectivo proyecto de vivienda social, técnica y financieramente viable. Las municipalidades provinciales actuarán como sujeto activo de la expropiación y los beneficiarios asumirán el pago del justiprecio, conforme a la Ley General de Expropiaciones.

La municipalidad provincial respectiva al iniciar la demanda de expropiación, solicitará la inscripción en la partida del predio materia de expropiación y podrá iniciar el proceso de saneamiento físico legal de las ocupaciones formales.

El Gobierno Nacional a través del programa Techo Propio y del Banco de Materiales S.A.C. y otros podrá concurrir al financiamiento de dichas viviendas.

Sétima.- De los ingresos por la adjudicación onerosa de lotes que no sean mercados públicos informales

Los ingresos que se generen por el valor de los lotes que no sean mercados públicos informales, así como los ingresos que se recauden por concepto del costo de formalización de éstos, corresponderán íntegramente a la Municipalidad Provincial.

En los casos en los que exista el convenio a que alude el numeral 2.2 del artículo 2 del presente reglamento, el ingreso obtenido por la venta del lote corresponderá a la Municipalidad Provincial y a COFOPRI en un cincuenta (50) por ciento, cada una. Asimismo, el ingreso que se recaude por concepto de costo de formalización de dichos lotes corresponderá íntegramente a COFOPRI.

Octava.- Afectaciones en uso a favor de la SBN

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

Novena.- De la Formalización de Posesiones Informales Tugurizadas

Para la formalización de la propiedad de aquellas posesiones informales que se encuentren tugurizadas, hacinadas y/o con los servicios básicos deficientes y donde es necesaria previamente ejecutar la renovación urbana mediante el proceso de acondicionamiento o remodelación, será de aplicación la Directiva N° 014-2000-COFOPRI aprobada por Resolución Ministerial N° 270-2000-JUS.

Décima.- Inaplicabilidad

No se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la Ley y del presente Reglamento, los mercados públicos regulados por las Leyes N°s. 26569, 27001, 27304, 28026 y sus normas reglamentarias y complementarias.

Décimo Primera.- Aplicación del Reglamento a otros supuestos de formalización de la propiedad

No se encuentran dentro de los alcances del presente reglamento, otros procesos de competencia de COFOPRI, como los desarrollados en Programas de Vivienda del Estado, regulados en el Decreto Supremo N° 010-2000-MTC; Urbanizaciones Populares constituidas sobre predios de propiedad de sus organizaciones representativas, reguladas en el Decreto Supremo N° 031-99-MTC; reversiones de predios matrices o lotes adjudicados por entidades del Estado regulado en el Título Cuarto del Decreto Supremo N° 032-99-MTC, Mercados Públicos regulados en la Ley N° 27304; sin embargo, podrán aplicar el presente reglamento en todo aquello que resulte pertinente y especialmente lo dispuesto en el numeral 3.1 del artículo 3 y artículo 5, que preceden.

En estos procedimientos, COFOPRI podrá promover y llevar a cabo la conciliación como mecanismo de formalización, aplicando lo dispuesto en el presente reglamento, en lo que fuera pertinente.

Décimo Segunda.- De las Exoneraciones

COFOPRI se encuentra exonerado de todo pago por concepto de tasas, aranceles y derechos, sean municipales, registrales u otros requeridos por otras entidades públicas, para la ejecución de los procesos de formalización y el cumplimiento de sus objetivos institucionales, especialmente para la obtención de información literal o cartográfica y todo tipo de publicidad e inscripción registral de actos y/o contratos que solicite a cualquiera de los Registros Públicos que formen parte del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Décimo Tercera.- Facultades para complementar el presente reglamento.

Las disposiciones contenidas en la Ley y el presente reglamento son de aplicación obligatoria a

nivel nacional. Las municipalidades provinciales podrán adecuar sus procedimientos a lo dispuesto en esta norma.

El Ministerio de Justicia podrá emitir las normas complementarias al presente reglamento que sean necesarias para la formalización de la propiedad informal a nivel nacional. ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008, cuyo texto es el siguiente:

"El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento podrá emitir las normas complementarias al presente Reglamento que sean necesarias para la formalización de la propiedad informal a nivel nacional. Asimismo, mediante directivas, la entidad formalizadora podrá regular los procedimientos que sean necesarios para la correcta implementación de las normas de formalización de la propiedad informal".

Décimo Cuarta.- Implementación del Saneamiento Catastral y Registral

De conformidad con la Primera Disposición Complementaria y Final de la Ley N° 28685, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP emitirá las disposiciones en materia registral, técnica y administrativa que sean necesarias para la implementación del saneamiento catastral y registral, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 28294, "Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios" y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° Decreto Supremo N° 005-2006-JUS.

"Décimo Quinta.- De la Zonificación Residencial

Concluido el proceso de formalización integral, las municipalidades provinciales y distritales, según corresponda, adecuarán sus planos de zonificación urbana, asignando al terreno que ocupa la posesión informal, la zonificación residencial respectiva." (*)

(*) Disposición incorporada por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008.

"Décimo Sexta.- Del proceso de Subasta Pública

La entidad formalizadora determinará los supuestos en que procede la adjudicación de predios en posesiones informales mediante el procedimiento de subasta pública." (*)

(*) Disposición incorporada por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008.

"Décimo Séptima.- De la transferencia de lotes a favor de las Municipalidades Distritales

En el caso de lotes cuyos poseedores no cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, y sus normas complementarias sobre adjudicación o formalización de la propiedad informal y que la entidad formalizadora los califique como abandonados o vacíos, o declare como de libre disponibilidad o de libre disposición, podrán ser transferidos a la municipalidad distrital de la jurisdicción respectiva. Para tal efecto, la entidad formalizadora emitirá el respectivo instrumento de formalización, de acuerdo al formato que ésta apruebe".(*)

(*) Disposición incorporada por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, publicada el 23 agosto 2008.

"Décimo Octava.- De la transferencia de terrenos de propiedad privada a favor del Estado

con fines de formalización

El Estado podrá recibir a título gratuito terrenos de propiedad privada, con la finalidad de llevar a cabo las acciones de formalización de la propiedad de posesiones informales, para lo cual la entidad formalizadora y el titular registral suscribirán un Acta de Transferencia de Propiedad que se formalizará por Resolución emitida por el titular de la entidad formalizadora o del órgano u órganos en quien éste delegue, la misma que tendrá mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 5 del presente Reglamento, debiendo comunicar dichas resoluciones a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

En el caso de Centros Poblados en los que parte o todos los lotes hayan sido transferidos por el propietario privado a favor de sus pobladores, la transferencia al Estado del predio matriz tendrá como finalidad regularizar el tracto sucesivo de los lotes, y para realizar las demás acciones de formalización que sean necesarias a favor de todos los integrantes del centro poblado, de conformidad a la normatividad de formalización de la propiedad de centros poblados.” (*)

(*) Disposición incorporada por el Artículo 6 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008.

CONCORDANCIAS: R.D. N° 010-2009-COFOPRI/DE (Aprueban características y contenido del formato de “Acta de Transferencia de Propiedad” a ser utilizada en transferencias de propiedad a favor del Estado, para ejecutar acciones de formalización de la propiedad de posesiones informales)

“Décimo Novena.- Del Procedimiento Especial de Declaración de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de Centros Urbanos Informales

Los integrantes de Centros Urbanos Informales, podrán solicitar a la entidad formalizadora la Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio matriz que ocupan, siempre que cumplan además de los requisitos establecidos en el presente Reglamento, las siguientes condiciones:

- a) Constituirse o adecuarse como Asociación de Vivienda con fines de formalización de la propiedad;
- b) Someterse a los trámites de habilitación urbana ante la entidad formalizadora; y,
- c) Comprometerse a formalizar el derecho de propiedad de los lotes individuales a favor de sus integrantes que hayan sido calificados por la entidad formalizadora.

Para efectos de la valoración conjunta de medios probatorios, los documentos que acreditan el derecho sobre los lotes que integran el Centro Urbano Informal deberán estar relacionados con el predio matriz, lo cual deberá ser verificado durante el levantamiento de información en campo.

La Asociación de Vivienda deberá estar conformada por la totalidad de ocupantes del Centro Urbano Informal o del sector que solicite la declaración de propiedad.” (*)

(*) Disposición incorporada por el Artículo 6 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, publicado el 30 noviembre 2008.

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

(*) NOTA SPIJ:

En la presente edición de Normas Legales del Diario Oficial "El Peruano", se dice "hasta la" cuando se debe decir "hasta"

2 (Ventana-emergente - Popup)

NOTA SPIJ

La Ley a que hace referencia el presente título es la N° 28687.

3 (Ventana-emergente - Popup)

NOTA SPIJ

La Ley a que hace referencia el presente Artículo es la N° 28687.