

Modifican Reglamento del Título I de la Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, aprobado por D.S. N° 006-2006-VIVIENDA

DECRETO SUPREMO N° 023-2008-VIVIENDA

(El Peruano: 23-08-2008)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementado por la Ley N° 27046, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en mérito de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923;

Que, el Título I de la Ley N° 28687, "Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos", 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 del 2004, el mismo que fue reglamentado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA;

Que, con los Decretos Supremos N°s. 019 y 045-2006-VIVIENDA se adscribió COFOPRI al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, incluyéndolo dentro del ámbito del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo;

Que, a través de las Leyes Nos. 28687 y 28923 se declaró de interés nacional y público respectivamente la formalización de la propiedad informal, estableciéndose en esta última un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos;

Que, a la fecha la aplicación de algunos artículos del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, vienen generando demoras en la ejecución de los procesos de formalización, razón por la cual es necesario efectuarle las modificaciones necesarias a efectos de dotar de mayor eficacia a dichos procedimientos;

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 118, inciso 24) de la Constitución Política del Perú, y el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo;

DECRETA:

Artículo 1.- Modificación de los artículos 3, 8, 9, 15 y 16 así como de la Tercera y Décimo Tercera Disposiciones Complementarias y Finales del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Modificar el literal c) del numeral 3.1 del artículo 3, tercer párrafo del literal d) y el literal g) del numeral 8.2 del artículo 8, artículo 9, numerales 15.2 y 15.3 del artículo 15, artículo 16, así como la Tercera y Décimo Tercera Disposiciones Complementarias y Finales del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, los que quedarán redactados de acuerdo a lo siguiente:

"Artículo 3.- Definiciones

(.....)

3.1 Instrumentos de Formalización.-

(.....)

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."

(.....)"

"Artículo 8.- De la Formalización

(.....)

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

d) (.....)

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.

(.....)

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.

(.....)”

“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”.

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

(.....)

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 Único 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 rectificados.

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.

(.....)”.

“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.”

“Disposiciones Complementarias y Finales

(.....)

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.

(.....)

Décimo Tercera.- Facultades para complementar el presente Reglamento

(.....)

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”.

Artículo 2.- Incorporación de Disposiciones Complementarias y Finales y Disposiciones Transitorias en el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA

Incorporar la Décimo Quinta, Décimo Sexta y Décimo Séptima Disposiciones Complementarias y Finales, en el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, con el siguiente texto:

“Disposiciones Complementarias y Finales

(.....)

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.

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.

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".

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y por la Ministra de Justicia.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**Primera.- Instancias Administrativas**

Precísese que las Oficinas Zonales y el Tribunal Administrativo de la Propiedad de COFOPRI, se constituyen en los órganos de primera y segunda instancia administrativa, respectivamente, en los procedimientos a cargo de COFOPRI en materia urbana y rural dentro de los alcances de la fusión dispuesta por el Decreto Supremo N° 005-2007-VIVIENDA, siendo de aplicación para ambos casos el Reglamento de Normas que Regulan la Organización y Funciones de los Órganos de COFOPRI Responsables del Conocimiento y Solución de Medios Impugnatorios, aprobado por Decreto Supremo N° 039-2000-MTC.

Segunda.- Vigencia

El presente Decreto Supremo entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**Única.- Nuevo empadronamiento**

De manera excepcional, en el caso de lotes en posesiones informales que se hayan calificado como titulares ausentes o documentación incompleta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, se programará un nuevo empadronamiento.

Lo dispuesto en el párrafo precedente también resulta aplicable a los lotes calificados como abandonados o vacíos, y los declarados como de libre disponibilidad o disposición.

De mantenerse la misma calificación o de no cumplir los poseedores con los requisitos legales para la titulación, se podrá emitir el respectivo instrumento de formalización a favor de la Municipalidad Distrital de la jurisdicción".

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**ÚNICA.- Derogatorias**

Derogar el artículo 11 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y el artículo 9 del Decreto Supremo N° 010-2000-JUS, así como todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto Supremo.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil ocho.

ALAN GARCÍA PÉREZ

Presidente Constitucional de la República

LUIS M. VALDIVIESO M.

Ministro de Economía y Finanzas

ENRIQUE CORNEJO RAMÍREZ

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

ROSARIO DEL PILAR FERNÁNDEZ FIGUEROA

Ministra de Justicia