

DECRETO LEGISLATIVO N° 803

LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

La propiedad predial constituye la mayor parte de los activos de los peruanos de menores recursos y, sin embargo, no puede ser utilizada en el mercado legal pues carece de un título debidamente registrado que le confiera valor de intercambio;

Los procedimientos vigentes que debe cumplir esta mayoría de peruanos para titular y registrar sus activos constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder muchos años en trámites y realizar un cuantioso gasto;

Los títulos otorgados por los procedimientos vigentes han carecido del valor suficiente para movilizar créditos e inversiones en servicios básicos sostenibles;

Es necesario crear un sistema único de formalización de la propiedad que permita la incorporación de los activos de la mayoría de los peruanos a una economía social de mercado para que puedan ser identificados, ubicados y representados en instrumentos de aceptación universal, regidos por un marco institucional que facilite su intercambio;

El sistema generará el incremento del valor de los predios de los peruanos de menores recursos;

Sin acceso a la formalización de sus activos principales, la mayoría de los peruanos no puede beneficiarse plenamente de la nueva política económica, que incluye estabilización de la moneda y privatización;

La mayoría de los peruanos al no contar con un acceso legal efectivo a la propiedad predial recurre al acceso extralegal, como la invasión, atentando contra la seguridad de los pocos que han logrado registrar su propiedad y propiciando la apropiación ilícita de los servicios básicos, sobre todo luz y agua;

El Congreso de la República, mediante Ley N° 26557 ha transferido al Poder Ejecutivo las competencias y procedimientos municipales relacionados con la adjudicación, el saneamiento físico-legal, la titulación y la habilitación urbana, otorgándole la facultad de legislar por un plazo de 120 días el saneamiento físico-legal de asentamientos humanos en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada mediante la reforma de las competencias, de las entidades públicas y de los procedimientos relacionados con la formalización de la propiedad en todas sus etapas, así como la creación de un organismo especializado encargado de diseñar y ejecutar un programa nacional de formalización que incluya el reconocimiento, la adjudicación, el saneamiento físico-legal, la titulación, la habilitación urbana y el registro de la propiedad predial de la población de menores recursos, así como sobre normas relacionadas a impuestos, contribuciones, aportaciones y demás tributos;

Asimismo, el Congreso de la República mediante la Octava Disposición Transitoria y Final de la Ley N° 26553 ha delegado facultades legislativas al Poder Ejecutivo por un plazo de 360 días para llevar a cabo un proceso de modernización integral en la organización de las entidades que lo conforman,

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y,

Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

LEY DE PROMOCION DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL

TITULO I

DE LA ENTIDAD PROMOTORA DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL

Artículo 1.- Declárase de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado, establecidos por el inciso 16) del Artículo 2 y los Artículos 58 y 70 de la Constitución Política.

Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

COFOPRI constituye un pliego Presupuestal con autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera. Sus integrantes son designados mediante Resolución Suprema y reportarán directamente al Presidente de la República. Será presidida por un Ministro de Estado, que ejercerá la titularidad del pliego presupuestal. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 1 de la Resolución Suprema N° 161-2002-JUS, publicado el 14-08-2002, se designa como Presidente de la COFOPRI, al Ministro de Estado en el Despacho de Justicia.

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

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar un Programa de Formalización de la Propiedad de ámbito nacional que prevea su implementación progresiva, comprendiendo las acciones de identificación y calificación de asentamientos humanos, adjudicación de predios del Estado, promoción y saneamiento físico-legal de los predios, regularización de la habitación urbana, regularización del tracto sucesivo titulación; y, promoción del acceso al registro de la propiedad predial en asentamientos humanos, urbanizaciones populares y otros centros poblados que determine COFOPRI, asumiendo las competencias respectivas; (*)

(*) Inciso modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

Para formalizar la propiedad, COFOPRI podrá ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda:

a.1) Identificará y reconocerá las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes;

a.2) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Integral, que comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos, para lo cual ejecutará las siguientes funciones;

a.2.1) Identificar si los terrenos son de propiedad privada o estatal, y en este último caso formalizar los derechos de propiedad del Estado.

a.2.2) Elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

a.2.3) Determinar o rectificar áreas, medidas perimétricas y linderos de los terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad, respetando el derecho de propiedad privada. Los propietarios privados involucrados intervendrán en los procedimientos respectivos. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, la presente disposición no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

a.2.4) Determinar los terrenos que no pueden ser empleados para fines de vivienda por encontrarse dentro de los supuestos previstos en el Artículo 23.

a.2.5) Declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, la presente disposición no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

a.3) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Individual, que comprende todos los actos necesarios para la titulación individual de los lotes, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:

a.3.1) Adjudicará a título gratuito el derecho de propiedad de lotes ubicados en terrenos del Estado, a favor de sus poseedores o de los solicitantes de lotes en los casos de los programas de adjudicación de lotes de vivienda que desarrolle COFOPRI, conforme a los requisitos establecidos en la Directiva respectiva.

Excepcionalmente, la adjudicación será a título oneroso en los casos que señale la Directiva indicada.

a.3.2) Otorgará Afectaciones en Uso de lotes ubicados en terrenos del Estado, conforme a lo establecido en la Directiva respectiva.

a.3.3) Rectificará los títulos de propiedad individual otorgados por entidades estatales, que presenten errores de cualquier naturaleza.

a.3.4) Promoverá la inscripción de los títulos, contratos y otros documentos de propiedad en el Registro Predial Urbano, ejecutando los traslados de los títulos que se encuentren inscritos en otros registros.

a.3.5) Promoverá la conciliación entre propietarios y poseedores, en especial cuando se trate de terrenos de propiedad privada. El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución. Los derechos, deberes u obligaciones ciertas, expresas y exigibles que consten en dicha acta se substancian a través del proceso de ejecución de resoluciones judiciales.

a.3.6) Declarará la resolución, caducidad, reversión o la sanción legal prevista en los instrumentos respectivos, correspondientes a las adjudicaciones de terrenos, otorgados con cualquier fin a título oneroso o gratuito, por cualquier entidad estatal, siempre que el adjudicatario hubiera incumplido las obligaciones establecidas en dichos instrumentos contractuales y legales y siempre que los terrenos sean objeto de acciones de formalización de la propiedad o sean incluidos en los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda. No procederá la declaración cuando los terrenos hubieran sido ocupados por terceros y los adjudicatarios hubieran iniciado, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, procedimientos judiciales para recuperar la posesión del terreno. La rescisión, resolución, caducidad, reversión o sanción legal declarada por COFOPRI, se inscribirá por su solo mérito en un nuevo asiento registral. La declaración de la causal no implicará la devolución de la contraprestación pagada por el adjudicatario, que se entenderá imputada al uso dado al terreno. (*) (**)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, la presente disposición no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

(**) De conformidad con el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 011-99-MTC, publicado el 23-04-99, precísase que la facultad de COFOPRI establecida en este literal, recae únicamente sobre terrenos urbanos, no siendo aplicable a predios con fines agrícolas, los que se rigen por la legislación de la materia.

a.3.7) Cuando COFOPRI defina la necesidad de la reubicación, la coordinará con las entidades respectivas, cuando se trate de pobladores que ocupen terrenos que constituyen parte de la proyección de esquemas viales primarios y secundarios, no aptos para fines de vivienda por constituir zonas riesgosas, carentes de las condiciones de higiene y salubridad así como de equipamiento urbano, con valor histórico, reservadas para la defensa nacional y cuando se trate de personas excedentes de asentamientos humanos.

a.4) Convocará a las asambleas para designación de representantes a que se refiere el último párrafo del Artículo 5 de la Ley N° 26878.

a.5) Establecerá sus procedimientos, las características de los títulos y otros instrumentos que otorgue, y sus reglamentos mediante Decreto Supremo, Directivas o Resoluciones de Gerencia General. Sus procedimientos se ejecutarán gratuitamente, con las excepciones que establezca la Gerencia General."

CONCORDANCIA: R.M. N° 348-2000-JUS

b) Crear y poner en funcionamiento los mecanismos para promover que las transacciones sobre las propiedades formalizadas se mantengan dentro de la formalidad, cuidando que los costos de ésta sean inferiores a los de la informalidad.

c) Proponer al Presidente de la República los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueran necesarias para el cumplimiento del objetivo principal del Programa de Formalización de la Propiedad a que se refiere el Artículo 2 de la presente ley;

d) Asumir, de manera exclusiva y excluyente, las competencias correspondientes a la formalización hasta el otorgamiento de los títulos de propiedad. No está incluida en esta función el registro de los títulos emitidos por COFOPRI, que estará a cargo del Registro Predial Urbano. Para ejercer sus competencias, COFOPRI dictará, mediante acuerdo de sus miembros, directivas que serán de obligatorio cumplimiento para todas las entidades del Estado vinculadas al proceso de Formalización de la propiedad, desde que sean notificadas. Las directivas podrán ser publicadas si así lo determina dicha entidad;

e) Proponer la creación de las condiciones institucionales necesarias para el desarrollo de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros;

f) Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros provenientes del Tesoro Público y del Fondo a que se refieren los Artículos 6 y 7 de la presente ley, que se requieran para la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad. COFOPRI podrá encargar la administración, fiscalización y auditoría de dichos recursos a organismos multilaterales o instituciones privadas especializadas, mediante Resolución Suprema.

g) Celebrar todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones nacionales, extranjeras e internacionales; y,

h) Las demás que le asigne la presente ley. (*)

(*) Inciso modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

h) Delegar sus funciones, mediante la celebración de convenios con entidades públicas y privadas, conforme a las características que se definan mediante Decreto Supremo. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, la presente disposición no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

i) Las demás que le asigne la presente Ley, otras normas de menor jerarquía y las disposiciones reglamentarias. (*)

(*) Inciso agregado por el Artículo 1 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

Artículo 4.- Para la ejecución de las actividades que integren el Programa de Formalización de la Propiedad y la elaboración de propuestas y estudios relacionados con sus competencias COFOPRI podrá contratar a instituciones privadas.

Artículo 5.- COFOPRI contará con una Gerencia General cuyas principales funciones serán:

a) Ejecutar los acuerdos de COFOPRI y reportar su cumplimiento directamente a ella;

b) Supervisar, dirigir y coordinar las actividades de COFOPRI y las instituciones privadas especializadas contratadas;

c) Representar a COFOPRI; y,

d) Las demás que le asigne COFOPRI y el Reglamento de la presente ley.

El Gerente General será designado mediante Resolución Suprema, a propuesta del Ministro que preside COFOPRI.

Las demás atribuciones del Gerente General y la estructura orgánica de COFOPRI y sus funciones se establecen en sus Estatutos, que se aprueban mediante Decreto Supremo. (*)

(*) Párrafo agregado por el Artículo 2 de la Ley N° 27046 publicada el 05-01-99

Artículo 6 .- Son recursos de COFOPRI los siguientes:

a) Los que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto y sus modificatorias; y,

b) Otros recursos asignados de otras fuentes y fondos. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 3 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 6.- Son recursos de COFOPRI los siguientes:

- a) Los que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto y las normas que la modifiquen o complementen;
- b) Los recursos propios que obtenga por la prestación de sus servicios a título oneroso; los intereses que obtenga por la administración de sus recursos propios; y, los recursos que obtenga por la adjudicación de lotes a título oneroso;
- c) Las donaciones y legados que reciba, los créditos internos y externos de fuentes bilaterales o multilaterales y los recursos provenientes de la cooperación técnica internacional; y,
- d) Otros recursos que se le asignen.

Artículo 7.- Créase el Fondo de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (FOPROP), cuyos recursos serán destinados a financiar las actividades a que se refiere esta ley. La dirección del FOPROP corresponde a COFOPRI. Son recursos del FOPROP:

- a) Las donaciones y legados en efectivo y en especie otorgadas por personas naturales y jurídicas, los créditos internos y externos de fuentes bilaterales o multilaterales y los provenientes de la cooperación técnica internacional, que se obtengan para el cumplimiento de esta ley;
- b) Los ingresos propios que generen la administración de los recursos del FOPROP, incluyendo intereses, y los generados por la información y servicios que brinde; y,
- c) Otros recursos que se le asigne provenientes de otras fuentes y fondos. (*)

(*) Artículo derogado por la Décima Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

Artículo 8.- El personal de COFOPRI está comprendido en el régimen laboral de la actividad privada.

TITULO II

DE LA REORGANIZACION ADMINISTRATIVA Y LOS PROCESOS PARA LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD

Artículo 9.- Las dependencias e instancias de las municipalidades provinciales, las entidades del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, la Superintendencia de Bienes Nacionales, la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) y las demás entidades públicas que hubiesen estado dotadas de competencias vinculadas con el proceso de formalización y/o cuenten con información o documentación relacionada con dicho proceso, ajustarán sus actividades a esta ley y a las directivas que dicte COFOPRI,

transfiriéndole a su requerimiento todo el acervo documentario del que dispongan y colaborando con las acciones que ella ejecute, bajo responsabilidad del titular del pliego.

Artículo 10.- El Registro Predial de ámbito urbano, a que se refieren los Decretos Legislativos N°s. 495 y 496, en adelante el Registro Predial Urbano, es una institución pública descentralizada, con autonomía registral, técnica, administrativa, económica y financiera, constituye un pliego presupuestal, y goza de todas las garantías establecidas por el Artículo 3 de la Ley N° 26366, es decir:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título posterior, sentencia judicial o laudo arbitral firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y,
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

El Registro Predial Urbano dependerá sectorialmente del Ministerio cuyo titular presida la COFOPRI. Este Ministerio asume las competencias sectoriales que sobre dicho Registro ejercía la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

El Registro Predial de Lima se integra al Registro Predial Urbano y mantiene, por excepción, sus competencias sobre el ámbito rural del departamento de Lima.

Los Registros Prediales Rurales Regionales, a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, deberán instalarse en el resto del país específica y exclusivamente para el ámbito rural, conforme a su propia normatividad.

El Registro Predial Urbano se rige por los Decretos Legislativos N°s. 495 y 496, sus reglamentos y directivas en todo aquello que no sea modificado por la presente ley y sus reglamentos.

El Registro Predial Urbano se encuentra facultado para emitir sus directivas registrales, fijar las tasas y derechos por los servicios e información que suministre a terceros y nombrar, sancionar y remover a sus registradores, a los Registradores Especiales a que se refiere el artículo siguiente y a sus demás trabajadores. El personal del Registro Predial Urbano está comprendido en el régimen laboral de la actividad privada.

El Ministro a cuyo sector pertenece el Registro Predial Urbano nombrará, sancionará y removerá a la máxima autoridad de dicho Registro y aprobará un nuevo Estatuto que sustituya su estructura orgánica y funcional aprobada por el Decreto Legislativo N° 496 y la Resolución N° 078-95-SUNARP.

(*) De conformidad con el Artículo 1 de la Ley N° 27755, publicada el 15-06-2002, se crea el Registro de Predios, el cual comprende de acuerdo con el Artículo 2 de la citada Ley, el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 014-97-MTC

Artículo 11.- Para el cumplimiento de los objetivos de la presente ley, los Registradores Especiales designados por el Registro Predial Urbano, tendrán acceso a la información registral del Registro de la Propiedad Inmueble, del Registro de Personas Jurídicas y de todo otro registro del Sistema Nacional de los Registros Públicos que cuente con información registral necesaria para la formalización de la propiedad.

Los Registradores Especiales solicitarán al registrador público encargado el bloqueo, traslado y cancelación de las partidas registrales con sus respectivas copias, así como los certificados de vigencia de poderes que requieran. Vencido el plazo de cinco días a que se refiere la octava disposición complementaria de la Ley N° 26366 modificada por la Ley N° 26434, los Registradores Especiales ejecutarán directamente los actos mencionados.

Las contiendas de competencia relacionadas con el traslado de partidas registrales que pudieran generarse, serán resueltas en última instancia por la máxima autoridad del Registro Predial Urbano.

Artículo 12.- Los titulares de predios ubicados en urbanizaciones populares y centros poblados incorporados al Programa de Formalización, que se encuentren poseyéndolos y cuenten con títulos de propiedad que no puedan ser inscritos por presentar deficiencias en la continuidad de las transmisiones de dominio que preceden a su derecho, podrán solicitar a COFOPRI, directamente o a través de los representantes de las organizaciones que integran, la regularización de la inscripción de su derecho de propiedad.

De ser resuelta favorablemente la solicitud, COFOPRI expedirá la resolución que los declare propietarios y comunicará al Registro Predial Urbano para que proceda a cancelar las inscripciones existentes respecto del predio y a inscribir su derecho de propiedad en la forma, plazos y mediante los medios de publicidad que tutelen los derechos de terceros, que se establezcan en el reglamento.

El mismo derecho corresponde a quienes, al amparo de lo establecido por el Artículo 950 del Código Civil, hayan adquirido predios en urbanizaciones populares y centros poblados incorporados al Programa de Formalización.

Artículo 13.- Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley y por razones operativas COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por asentamientos humanos en proceso de saneamiento físico-legal, para lo cual se inscribirá automáticamente dicha titularidad en el Registro respectivo.

COFOPRI no adjudicará más de una propiedad a un mismo titular dentro del ámbito de una misma provincia. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 4 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 13.- Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente Ley y por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión,

ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del Artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro.

Entiéndase por terrenos estatales, fiscales o municipales a aquellos cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad del Estado, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de Derecho Privado en la que la entidad estatales la única propietaria; a las universidades nacionales y beneficencias públicas. En los casos que corresponda, los órganos decisorios adoptarán los acuerdos que sean necesarios para regularizar la titularidad asumida por COFOPRI.

Las entidades estatales comprendidas en este artículo, a solicitud de COFOPRI, suspenderán los procedimientos judiciales destinados a obtener la desocupación de terrenos, cuya titularidad sea asumida por COFOPRI como consecuencia de sus acciones de formalización. Será nulo todo acto que contravenga lo dispuesto en esta norma.

Artículo 14.- Los contratos de transferencia de propiedad emitidos por la Corporación Nacional de la Vivienda, la Junta Nacional de la Vivienda, la Oficina Nacional de Pueblos Jóvenes, SINAMOS o ENACE serán inscritos en el Registro Predial Urbano por el simple mérito de su presentación por el titular con su respectiva declaración jurada, la que quedará sujeta a las verificaciones previstas en la Ley N° 25035, de Simplificación Administrativa.

Asimismo, de existir adeudos pendientes ante entidades crediticias, bancarias o financieras en liquidación (como el Banco Central Hipotecario, el Banco de la Vivienda y las Mutuales), presentarán el recibo de cancelación y la correspondiente declaración jurada. (*)

(*) Artículo derogado por la Décima Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

Artículo 15.- Los programas de vivienda ejecutados por el Estado que a la fecha de vigencia de la presente ley, no hubiesen culminado su proceso de formalización, incluyendo el registro de la titulación individual, serán regularizados por COFOPRI trasladando las partidas matrices al Registro Predial Urbano, en la forma y plazos que se establezca mediante directiva de COFOPRI. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 5 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 15.- COFOPRI formalizará la propiedad de los terrenos, las construcciones, los lotes y las viviendas de los adjudicatarios, correspondientes a programas de vivienda del Estado. ENACE, el Viceministerio de Vivienda, las Direcciones Regionales de Vivienda, los municipios, las entidades estatales constructoras, bancarias, financieras, crediticias y toda otra entidad que hubiera ejecutado tales programas o que tuviera información sobre ellos, entregarán a COFOPRI los planos, memorias descriptivas, reglamentos de propiedad horizontal, declaratorias de fábrica, títulos de propiedad de los adjudicatarios y toda otra documentación relacionada, conforme a los requerimientos que haga COFOPRI, con el fin de formalizarlos y presentarlos a los registros públicos para su inscripción.

De no haberse otorgado dichos documentos, COFOPRI los otorgará directamente, mediante servicios de terceros, o encargándoselo a las entidades mencionadas. De haberse otorgado dichos documentos, será de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 26785. La Gerencia General de COFOPRI definirá en qué casos se realizará el traslado de las partidas matrices al Registro Predial Urbano.

El pago del precio de los inmuebles adjudicados se realizará ante las entidades competentes o ante las que hayan asumido sus funciones, que otorgarán los documentos de cancelación gratuitamente, a pedido de parte o de COFOPRI. En caso de entidades en proceso de liquidación, la Gerencia General aprobará los mecanismos para que los adjudicatarios puedan realizar el pago del saldo del precio y obtener gratuitamente los documentos de cancelación. Si los adjudicatarios contaran con recibos de cancelación, éstos, conjuntamente con la declaración jurada de haber cancelado el precio serán presentados a COFOPRI, para su presentación a los registros públicos.

En todos los casos en que se hubiera otorgado declaraciones juradas, COFOPRI realizará verificaciones posteriores y selectivas de la información, en los registros de las entidades pertinentes, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa. Serán de aplicación las disposiciones de esta norma para la verificación y en caso de comprobarse la falsedad de las declaraciones. La Gerencia General establecerá los procedimientos aplicables. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, el extremo referido a formalización de fábricas y al pago del precio de los inmuebles a que hace referencia la presente disposición, no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

Artículo 16 .- COFOPRI constituye la última instancia administrativa para resolver, de manera directa o mediante delegación, las peticiones y reclamos de carácter particular presentados por los interesados durante la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad, respecto de:

- a) Los asuntos de su competencia establecidos en el Artículo 3 y otras normas de la presente ley;
- b) La representación legal de las organizaciones para los fines de la formalización de la propiedad de sus integrantes;
- c) Los problemas de colindancia entre predios correspondientes a dos o más organizaciones y entre predios de los individuos que las integran;
- d) La determinación del titular del derecho a la adjudicación de la propiedad individual;
- e) La determinación del titular del derecho de propiedad en los procedimientos a que se refiere el Artículo 12 de la presente ley; y,
- f) Otros asuntos que establezca el reglamento.

Las resoluciones que sobre las materias señaladas dicte COFOPRI o sobre aspectos registrales el Registro Predial Urbano, agotan la vía administrativa, causan estado y podrán ser impugnadas por los interesados exclusivamente ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad a que se refiere el Artículo 17 de la presente ley, para la solución definitiva del derecho que corresponda.

La impugnación ante el Sistema Arbitral de la Propiedad deberá interponerse en el plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a su notificación o publicación y COFOPRI o el Registro Predial Urbano, según corresponda, la remitirá al Sistema Arbitral. La impugnación interpuesta suspende la ejecución de la resolución emitida por COFOPRI.

El reglamento fijará los procedimientos, requisitos, instancias y plazos respectivos. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 6 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 16.- Las acciones de formalización de la propiedad que ejecute COFOPRI se iniciarán de oficio y progresivamente, sobre las áreas que COFOPRI determine. Los reglamentos de COFOPRI precisarán las acciones que, excepcionalmente, se iniciarán a petición de parte.

Los interesados podrán impugnar los siguientes actos administrativos que COFOPRI dicte durante la ejecución de las acciones de formalización:

- a) Las resoluciones inscritas en el Registro Predial Urbano de aprobación y/o rectificación de Planos Perimétricos, en las cuales COFOPRI determine que los terrenos matrices son de propiedad estatal.
- b) Las resoluciones de Declaración de Propiedad, mediante la Regularización del Tracto Sucesivo y la Prescripción Adquisitiva de Dominio masivas o individuales, a que se refieren los Artículos 12 del Decreto Legislativo N° 803 y 7 de la Ley N° 26878.
- c) Las resoluciones de Delimitación o Rectificación de Areas, Medidas Perimétricas y Linderos sobre terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad.
- d) Los actos administrativos que determinen los titulares a los que COFOPRI adjudique, declare o regularice un derecho de propiedad.
- e) Las resoluciones de declaración de resolución, caducidad o reversión de terrenos a que se refiere el inciso a.3.6) del Artículo 3.
- f) Otras resoluciones y actos que se establezcan en el reglamento respectivo.

Los procedimientos de impugnación y las reclamaciones que los interesados pretendan interponer contra los actos registrales a que se refiere el inciso a) se sujetarán al Reglamento que apruebe el Jefe del Registro Predial Urbano.

Artículo 16-A.- Las resoluciones que emitan los órganos de COFOPRI son impugnables ante el Tribunal Administrativo de la Propiedad, que constituye la segunda y

última instancia administrativa de COFOPRI. El Estatuto de COFOPRI establece la conformación y demás características de dicho órgano.

Las resoluciones que emita el Tribunal Administrativo de la Propiedad agotan la vía administrativa y causan estado. Los interesados podrán impugnarlas ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, a que se refiere el Artículo 17.

Se exceptúan de recurrir ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, las reclamaciones o impugnaciones que tengan por objeto cuestionar el derecho de propiedad del Estado sobre el terreno matriz formalizado, las resoluciones que dicte COFOPRI sobre Declaración de Propiedad mediante la Regularización del Tracto Sucesivo o la Prescripción Adquisitiva de Dominio del terreno matriz, y, las que dicte sobre Determinación o Rectificación de Areas, Medidas Perimétricas y Linderos sólo cuando afecten derechos privados referidos al terreno matriz. En estos casos, contra la resolución que agote la vía administrativa y dentro de los 15 (quince) días útiles contados desde su notificación, podrá interponerse acción contencioso-administrativa conforme al Código Procesal Civil. No obstante lo dispuesto precedentemente, el interesado podrá optar por acogerse al Sistema Arbitral Especial de la Propiedad.

Las resoluciones o actos administrativos emitidos por COFOPRI podrán ejecutarse inmediatamente, sin perjuicio de que el interesado interponga los recursos impugnativos que la ley le otorga. Se suspenderá la ejecución de un acto administrativo de la COFOPRI, cuando se disponga mediante resolución administrativa o judicial la suspensión de los efectos del acto impugnado.

La Gerencia General de COFOPRI aprobará el reglamento que establezca las características particulares de los procedimientos administrativos de petición e impugnación previstos en los Artículos 16 y 16-A, precisando sus requisitos, plazos y otras características. Dichos reglamentos contemplarán que la notificación de los actos administrativos se realice de manera colectiva, mediante publicaciones colocadas en lugares públicos de los terrenos objeto de las acciones de formalización u otros mecanismos de notificación. Supletoriamente, se aplicará lo dispuesto en el TUO de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos. (*)

(*) Artículo agregado por el Artículo 7 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

Artículo 17.- Establézcase un Sistema Arbitral Especial de la Propiedad para la solución de los conflictos, las controversias, declaraciones, determinación de mejor derecho, incertidumbres jurídicas o de hecho, jurídica o factualmente trascendentes, que se produzcan en los asentamientos humanos, urbanizaciones populares y centros poblados que sean incorporados al Programa de Formalización de la Propiedad, para lo cual el Sistema tendrá competencia territorial sobre dichas áreas. Esta incorporación genera, de pleno derecho, la aceptación previa, automática y expresa de un convenio arbitral por parte de los integrantes de dichas poblaciones, así como su sometimiento a la jurisdicción arbitral creada por esta ley. No se admitirá renuncia, reserva o pacto en contrario, entendiéndose que para ello dicho acto se halla dentro del supuesto normativo de la Primera Disposición Complementaria y Transitoria de la Ley General de Arbitraje N° 26572.

El Sistema Arbitral también tendrá competencia territorial en las áreas rurales del departamento de Lima que sean incorporadas al Programa de Formalización de la Propiedad.

El Sistema Arbitral Especial de la Propiedad tendrá facultad exclusiva y excluyente de toda otra Jurisdicción para resolver, de oficio o a petición de parte, las siguientes materias:

- a) La definición de su propia competencia;
- b) Las impugnaciones que presenten los interesados contra las resoluciones de carácter particular que emita COFOPRI de manera directa o delegada y causen estado; y,
- c) Las demás que se establezcan en el Reglamento.

Los jueces se abstendrán, de oficio o a petición de parte, de conocer las materias que se sometan a su conocimiento cuando correspondan al Sistema Arbitral Especial de la Propiedad debiendo declarar la nulidad de todo lo actuado y el archivamiento definitivo del proceso en el estado en que se encuentre, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal.

Los laudos expedidos por el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad son definitivos, tienen la calidad de cosa juzgada material y contra ellos no procede acción, pretensión, recurso o impugnación ordinaria o extraordinaria alguna ante el Poder Judicial, que deberá declarar inadmisible, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal, cualquier petición que pretenda contravenir esta disposición.

El Organismo de Gobierno del Poder Judicial designará en cada Distrito Judicial, Juzgados Civiles de Primera Instancia para el conocimiento del trámite de ejecución de los laudos expedidos por el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad. Estos Juzgados Civiles ejecutarán los laudos dentro del tercer día de remitidos por el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, con citación de los interesados y de los terceros legitimados apersonados al procedimiento arbitral. COFOPRI, el Registro Predial Urbano, cualquier otra dependencia estatal, así como las personas naturales y jurídicas cumplirán lo dispuesto en el laudo. Contra la orden de ejecución del laudo no procede recurso o articulación alguna que impida o pretenda retrasar dicha ejecución, bajo responsabilidad civil, administrativa, funcional y penal del Juez respectivo. Cualquier apelación que fuese concedida se entenderá otorgada sin efecto suspensivo, siendo nula de pleno derecho cualquier disposición o estipulación en contrario, bajo responsabilidad.

Un reglamento especial establecerá la dirección y administración del sistema, el número y las condiciones de los árbitros, el procedimiento, los plazos y las demás características del Sistema Arbitral Especial de la Propiedad.

En todo lo no previsto en la presente ley y su reglamento, rige supletoriamente lo establecido en la Ley General de Arbitraje y el T.U.O. del Código Procesal Civil para el Proceso de Ejecución, con excepción de lo dispuesto en sus Artículos 700 y 701.

Artículo 18 .- Las reclamaciones planteadas con posterioridad a la inscripción definitiva de un predio en el Registro Predial Urbano, dirigidas a enervar el título en virtud del cual se extendió la primera inscripción individual de propiedad de un predio cuya matriz se encuentra inscrita en dicho Registro, podrán ser interpuestas ante el órgano jurisdiccional respectivo conforme a los procedimientos vigentes, siempre que la reclamación no haya sido resuelta, consentida o ejecutoriada previamente en la vía administrativa de manera directa o

delegada, por COFOPRI o el Registro Predial Urbano, o en la jurisdicción del Sistema Arbitral Especial de la Propiedad.

Las reclamaciones se dirigirán contra el titular con derecho inscrito y, si fueran declaradas fundadas, darán únicamente derecho a que se ordene el pago de una indemnización de carácter pecuniario por daños y perjuicios en favor del demandante. En tales casos el titular con derecho inscrito mantendrá la validez legal de su título e inscripción, los que serán incontestables mediante acción, pretensión o procedimiento alguno, y quedará obligado al pago de la indemnización aludida.

Las acciones a que se refiere el presente artículo caducarán en el plazo establecido por el inciso 4) del Artículo 2001 del Código Civil. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 8 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 18.- Las reclamaciones o impugnaciones dirigidas a cuestionar el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano podrán ser interpuestas ante el Sistema Arbitral de la Propiedad, siempre que la pretensión no consista en el cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre el lote, en cuyo caso podrá recurrirse al Poder Judicial mediante la acción contencioso-administrativa a que se refiere el Artículo 16-A.

El derecho de recurrir al Sistema Arbitral de la Propiedad y su correspondiente acción caducan a los tres meses de producida la inscripción del título individual. Las reclamaciones o impugnaciones correspondientes se dirigirán contra el titular con derecho inscrito y, si fueran declaradas fundadas darán únicamente derecho a que se ordene el pago de una indemnización de carácter pecuniario por daños y perjuicios en favor del demandante. En tales casos el titular con derecho inscrito mantendrá la validez legal de su título e inscripción y, por lo tanto de su derecho de propiedad, que será incontestable mediante acción, pretensión o procedimiento alguno, y quedará obligado a pagar la indemnización.

TITULO III

DE LA ADJUDICACION DE TIERRAS DEL ESTADO CON FINES DE VIVIENDA

Artículo 19.- Declárase de interés nacional el establecimiento de un proceso único y simplificado para el acceso a la propiedad predial de terrenos del Estado para los sectores de menores recursos, que garantice que:

a) La población de menores recursos pueda acceder a la propiedad de terrenos con fines de vivienda, sin necesidad de recurrir a invasiones de tierras estatales o privadas;

b) El Estado cuente con la información sobre las tierras de su propiedad que pueden ser adjudicadas a la población para satisfacer sus necesidades de vivienda; y,

c) El Estado pueda responder a la demanda de terrenos para fines de vivienda de manera ordenada, sobre la base de una administración de las tierras estatales disponibles para dicho fin, que permita la ejecución de programas de adjudicación.

Artículo 20.- Aquellos terrenos de propiedad estatal que hubieran sido invadidos u ocupados ilegalmente con posterioridad al 31 de octubre de 1993 y sus ocupantes, se adecuarán a lo dispuesto en el presente Título III, siguiendo el procedimiento de adjudicación de tierras establecido por los Artículos 19 al 27 de la presente Ley.

La posesión inmediata, directa y física de un terreno del Estado por invasión u otro medio de ocupación ilegal, con posterioridad al 31 de octubre de 1993, no genera derecho expectatio alguno.

COFOPRI no adjudicará los terrenos ocupados ilegalmente a sus propios poseedores. Dichos poseedores deberán inscribirse en el Padrón a que se refiere el Artículo 27 de la presente ley, a efectos de que sean considerados en alguno de sus programas de adjudicación. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 9 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 20.- Los poseedores de terrenos de propiedad estatal, fiscal o municipal ocupados o invadidos con posterioridad al 22 de marzo de 1996, fecha de entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 803, podrán regularizar su posesión y adquirir la adjudicación de los terrenos ocupados mediante los procedimientos, requisitos y condiciones que COFOPRI establezca para los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda a que se refieren los Artículos 26 y 27. En caso que dicha regularización no sea procedente o cuando se trate de terrenos ocupados de propiedad privada, las autoridades respectivas ejecutarán las acciones que prevén las normas para obtener la desocupación de los terrenos.

COFOPRI podrá formalizar la propiedad ocupada por asentamientos humanos u otras formas de posesión de terrenos, siempre que se trate de terrenos estatales, fiscales o municipales y hubieran entrado en posesión para destinarlos a vivienda antes del 22 de marzo de 1996. La formalización culminará con la adjudicación a título gratuito de la propiedad de los lotes de vivienda a favor de los poseedores que acrediten una posesión pública y pacífica por el plazo de un año, con las excepciones que se establezcan mediante Directiva. La adjudicación se realizará mediante el otorgamiento de un título de propiedad inscrito en el Registro Predial Urbano. Sólo podrán recibir la adjudicación mencionada a título gratuito los poseedores que no sean propietarios de otro inmueble destinado a vivienda dentro de la misma provincia y que cumplan los requisitos de posesión que COFOPRI establezca mediante Directiva. Para verificar si los poseedores no son propietarios de otro inmueble, COFOPRI investigará dicha situación en los registros públicos de la provincia respectiva.

En el caso que el poseedor sea propietario de otro inmueble, la adjudicación de la propiedad del lote que se encuentre poseyendo se realizará a título oneroso. Mediante Directiva COFOPRI regulará la presente disposición y establecerá el tratamiento de los casos especiales que se presenten, en los cuales el poseedor acredite el cumplimiento de los requisitos de posesión, pero participe en la propiedad, copropiedad o en el patrimonio familiar de otro lote, respecto del cual no ejerce posesión mediata o inmediata.

Cuando los terrenos ocupados sean de propiedad privada, COFOPRI se limitará a propiciar la realización de procesos de negociación o conciliación entre propietarios y ocupantes. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, el extremo referido a la adjudicación en venta al poseedor que sea propietario de otro inmueble a que hace referencia la presente disposición, no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

Artículo 21.- La formalización y adjudicación de la propiedad en terrenos del Estado para fines urbanos se ceñirá a lo dispuesto en la presente ley y sus reglamentos, los que se ajustarán a los principios de la Ley N° 25035, de Simplificación Administrativa.

Artículo 22.- Las municipalidades provinciales definirán las áreas de expansión urbana dentro de su jurisdicción, precisando e informando a COFOPRI lo siguiente:

- a) Los límites y las áreas correspondientes a la expansión urbana;
- b) Las áreas reservadas de equipamiento social (para educación, salud y recreación);
- c) La proyección de los esquemas viales primarios y secundarios con el fin de realizar las reservas de áreas respectivas; y,
- d) Los terrenos no aptos para fines de vivienda por constituir zonas riesgosas; carentes de las condiciones de higiene y salubridad, zonas con valor histórico; zonas de explotación minera, y, zonas reservadas para la defensa nacional, determinados en coordinación con las entidades públicas encargadas.

El reglamento establecerá la forma, los plazos, el mecanismo y las condiciones mediante los cuales COFOPRI asegurará la ejecución de lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 23.- No podrán ser objeto de adjudicación para fines de vivienda, las áreas a que se refieren los incisos b), c) y d) del Artículo 22 de la presente ley, ni los de propiedad privada.

Artículo 24.- El Registro Predial Urbano inscribirá automáticamente a nombre del Estado las áreas reservadas a que se refieren los incisos b) y c) del Artículo 22 de la presente ley, a fin de proteger el crecimiento ordenado de la ciudad.

Artículo 25.- COFOPRI elaborará el Inventario de Tierras para fines de Vivienda, sobre la base de la información proporcionada por las municipalidades provinciales, la que incluirá las tierras estatales disponibles y los elementos que faciliten establecer el precio de los terrenos que serán materia de adjudicación. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 10 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 25.- COFOPRI elaborará el "Inventario de Terrenos Estatales para fines de Vivienda", identificando los terrenos estatales que tengan vocación urbana, se encuentren o no dentro de las áreas declaradas de expansión urbana. Mediante Decreto Supremo se establecerá la proporción de dichos terrenos que se empleará para los programas de adjudicación que desarrolle COFOPRI y para los programas que desarrolle MIVIVIENDA.

Artículo 26.- COFOPRI aprobará el Plano Perimétrico de Trazado y Lotización de los terrenos objeto de adjudicación, el mismo que será inscrito en el Registro Predial Urbano a nombre de COFOPRI. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 11 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 26.- COFOPRI desarrollará programas de adjudicación de lotes de vivienda, en terrenos que identifique para dicho fin, a favor de personas de menores recursos que no puedan acceder a un lote de vivienda por otro mecanismo. COFOPRI aprobará los planos de trazado y lotización, los usos asignados a los terrenos, los esquemas viales y áreas de reserva para equipamiento urbano y adjudicará los lotes a los beneficiarios. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, la presente disposición no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

Artículo 27.- COFOPRI llevará un Padrón de Solicitantes de Terrenos para Vivienda, en el que se inscribirán los interesados que no cuenten con otra propiedad predial urbana en la provincia.

La prioridad para la adjudicación de los terrenos solicitados se regulará teniendo como base el orden de inscripción en el Padrón. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 12 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 27.- Para postular a ser beneficiario de los programas de adjudicación de COFOPRI, los interesados deberán inscribirse en el Padrón de Solicitantes correspondiente al programa por ejecutarse, siempre que cumplan las condiciones que se establezcan mediante Directiva de COFOPRI. Los lotes serán adjudicados, previa calificación, por sorteo y a título oneroso, al valor que se establezca. Por excepción, no será a título oneroso en los casos que se trate de reubicaciones y los que establezca la Gerencia General. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, la presente disposición no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

TITULO IV

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 28.- El Programa de Formalización de la Propiedad, que incluye el Sistema Arbitral Especial a que se refiere el Artículo 17 de la presente ley, se pondrá en funcionamiento progresivamente en todo el país, de acuerdo a un cronograma que establecerá COFOPRI mediante directiva.

Los procedimientos en trámite en las zonas en que COFOPRI asuma competencia, serán resueltos por dicha entidad de acuerdo a las disposiciones establecidas en sus reglamentos y directivas.

Artículo 29.- En tanto no se emitan las directivas a que se refiere el artículo anterior, las entidades públicas que a la fecha de vigencia de la presente ley se encontraban dotadas de competencias relacionadas con la formalización de la propiedad, continuarán ejerciéndolas hasta que sean notificadas por COFOPRI.

En tanto no se apruebe su Estatuto, el Registro Predial de Lima culminará su proceso de reorganización, cubriendo las plazas vacantes.

Todas las entidades mencionadas aplicarán a los procedimientos en trámite lo dispuesto en los Decretos Legislativos N°s. 495 y 496 y los Decretos Supremos N° 001-90-VC y 002-90-VC.

Artículo 30.- Las municipalidades provinciales aplicarán el Reglamento de Habilitación Urbana para Urbanizaciones Populares aprobado por el Decreto Supremo N° 001-90-VC.

Las urbanizaciones populares que cuenten con construcciones consolidadas, quedarán automáticamente incorporadas al área de expansión urbana de la municipalidad provincial correspondiente y, en tanto las referidas municipalidades no le asignen zonificación, tendrán una zonificación residencial de densidad media. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 13 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 30.- Los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI, quedarán automáticamente incorporados al área de expansión urbana de la municipalidad provincial correspondiente y tendrán una zonificación residencial de densidad alta. Los terrenos que COFOPRI transfiera al Programa MIVIVIENDA tendrán una densidad media o alta, conforme lo defina MIVIVIENDA.

Artículo 31.- Modifícase el inciso d) del Artículo 2 del Decreto Legislativo N° 495, el mismo que queda redactado de la siguiente manera: "Se entiende por Urbanizaciones Populares, aquéllas de las que son titulares las Cooperativas de Vivienda, Asociaciones Pro Vivienda, Asociaciones de Vivienda, Juntas de Propietarios, Juntas de Compradores y cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda."

Artículo 32 .- Las prendas agrícolas que constituyan los propietarios o poseedores de predios rurales inscritos en el Registro Predial de Lima, se registrarán exclusivamente en las partidas registrales de dichos predios. El Reglamento establecerá los requisitos y procedimientos para la inscripción y puesta en funcionamiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 33.- Modifícase el Artículo 17 de la Ley N° 26366 el mismo que quedará redactado de la siguiente manera: "El Directorio es el órgano de la Superintendencia encargado de aprobar las políticas de su administración. Está integrado por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside, por un representante de la Presidencia

del Consejo de Ministros, un representante del Ministerio de Economía y Finanzas y por un representante del Ministerio que preside COFOPRI, quien sólo tendrá derecho a voz. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 14 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 33.- Modifícase el Artículo 17 de la Ley N° 26366 el mismo que quedará redactado de la siguiente manera: 'El Directorio es el órgano de la Superintendencia encargado de aprobar las políticas de su administración. Está integrado por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside, por un representante de la Presidencia del Consejo de Ministros, un representante del Ministerio de Economía y Finanzas y por un representante del Ministerio que preside COFOPRI.

Artículo 34.- A efectos de la implementación del Programa de Formalización de la Propiedad a que se refiere la presente ley, exonérase a COFOPRI y al Registro Predial Urbano de la aplicación de las normas sobre proceso presupuestario, austeridad, remuneraciones y mecanismos de contratación o contrata, establecidos en la Ley Marco del Presupuesto del Sector Público y en la Ley Anual de Presupuesto vigente y sus modificatorias.

Considérese a COFOPRI y al Registro Predial Urbano como entidades en proceso de implementación por un periodo de tres años, contados desde la vigencia de la presente ley. Sus presupuestos y procesos presupuestarios, normas de austeridad y remuneraciones son determinados mediante directiva de cada una de estas entidades, tomando en cuenta criterios similares a los establecidos por la Oficina de Instituciones y Organismos del Estado del Ministerio de Economía y Finanzas.

La contratación de los bienes y servicios requeridos por COFOPRI y el Registro Predial Urbano para el desarrollo del Programa de Formalización de la Propiedad se realizará a través de concursos o adjudicación directa, mediante procedimientos, excepciones y montos cuyas características se establecerán en los reglamentos que aprueben dichas entidades mediante directivas. Los reglamentos deberán prever procedimientos que garanticen que la elección de los proveedores, contratistas y consultores sea el resultado de un proceso de selección entre varios candidatos o que las condiciones de calidad del servicio y de costo ofrecidas estén entre las más competitivas del mercado o que la experiencia en el desarrollo de las actividades relacionadas con el Programa de Formalización en el país ofrezca ventajas significativas para la realización de las actividades contratadas.

El FOPROP será administrado directamente por COFOPRI, según los procedimientos y pautas que establezca mediante directiva y en concordancia con las disposiciones de las fuentes proveedoras de sus recursos, quedando exonerado de las normas de la Ley Anual de Presupuesto vigente y sus modificatorias.

El Registro Predial Urbano administrará directamente sus recursos propios, los que le sean asignados y los provenientes de donaciones, legados, créditos internos y externos de fuentes bilaterales o multilaterales o de la cooperación técnica internacional, que se obtengan para el cumplimiento de los fines de esta ley.

Asimismo, autorízase al Gerente General de COFOPRI y a la máxima autoridad del Registro Predial Urbano para que gestionen los recursos necesarios ante las autoridades pertinentes. (*)

(*) Por medio de la Sexta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99, se prorrogará lo dispuesto por este artículo por 2 (dos) años, contados desde que culmine su plazo previsto.

Artículo 35.- Exonérase del Impuesto de Alcabala a la primera transferencia de dominio realizada por el Estado en favor de urbanizaciones populares, en los procesos de regularización de su propiedad seguidos durante la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad.

Artículo 36.- Las transferencias, información, documentación y cualquier otra acción dispuesta por COFOPRI o el Registro Predial Urbano para la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad estarán exoneradas del pago de cualquier tasa, arancel, derecho registral o municipal u otro cobro por los servicios requeridos.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 046-98-PCM, Art. 7

Artículo 37.- La presente ley será reglamentada mediante Decretos Supremos, con excepción de aquellos reglamentos que deban ser aprobados mediante directivas de COFOPRI o del Registro Predial Urbano, conforme a lo dispuesto en esta ley. (*)

(*) Artículo derogado por la Décima Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99

Artículo 38.- Deróganse el penúltimo párrafo del Artículo 2, el inciso b) del Artículo 14, el segundo párrafo del Artículo 15, el segundo párrafo del Artículo 19 y la primera, la séptima y la novena disposición complementaria de la Ley N° 26366. Asimismo, deróguese, modifíquese o déjese sin efecto las demás normas que se opongan a la presente ley.

Artículo 39.- La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 40.- Autorízase a COFOPRI para que acepte la facultad de las personas legitimadas señaladas en los Artículos 5, 16 y 38 de la Ley N° 26662, modificada por la Ley N° 26809, con el objeto de ejecutar ante los Notarios Públicos o Jueces de Paz, según corresponda, los procedimientos de rectificación de partidas y de sucesión intestada. Para tal efecto, autorícese a COFOPRI a presentar las solicitudes correspondientes en forma masiva, disponiéndose que las publicaciones a que se refieren los Artículos 13, 18 y 41 de la Ley N° 26662, se efectúen en forma conjunta, asumiendo los costos respectivos. La facultad de representación que se confiere a COFOPRI se ajustará a las normas establecidas por la Ley N° 26662, modificada por la Ley N° 26809. (*)

(*) Artículo agregado por el Artículo 15 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

Artículo 41.- COFOPRI podrá asumir la condición de sujeto activo en los procedimientos de expropiación de terrenos ocupados por asentamientos humanos que se hubieran iniciado al amparo de las Leyes respectivas bajo la causal de interés social al amparo de la Constitución Política de 1979, cuando se trate de áreas que han sido incorporadas a sus acciones y procedimientos de formalización de la propiedad.

El justiprecio fijado por las sentencias respectivas será pagado por los beneficiarios de la expropiación que se encuentren ocupando los terrenos. En caso que se declare la caducidad de la expropiación, los propietarios podrán iniciar las acciones que les concede la Ley para recuperarlos. En cualquier caso, COFOPRI propiciará la realización de procesos de negociación o conciliación conducentes a la celebración de la compraventa respectiva entre los propietarios y ocupantes de los terrenos.

Una vez pagado el justiprecio, la titularidad del terreno será inscrita a nombre de COFOPRI para que ésta apruebe los planos perimétricos, los planos de trazado y lotización, asigne los usos respectivos, esquemas viales y áreas de equipamiento urbano y adjudique la propiedad de lotes de vivienda u otros usos de conformidad con lo dispuesto en el inciso a.3.1) del Artículo 1, formalizando la propiedad a favor de los beneficiarios de la expropiación. Para la inscripción del derecho de propiedad de los terrenos expropiados a favor de COFOPRI, bastará la resolución judicial que declara que se ha pagado el justiprecio. (*)

(*) Artículo agregado por el Artículo 16 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

Artículo 42.- La competencia de adjudicar terrenos eriazos y ribereños del Estado y para el desarrollo de habilitaciones urbanas populares, con fines urbanos, en favor de entidades estatales y municipales o de particulares, corresponde a COFOPRI, sin desmedro de su función de desarrollar programas de adjudicación de lotes de vivienda a que se refiere el Artículo 26. Las solicitudes de adjudicación de terrenos eriazos, ribereños y para el desarrollo de habilitaciones urbanas populares serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el reglamento elaborado por COFOPRI y aprobado mediante Decreto Supremo. Los registradores no inscribirán adjudicaciones de terrenos estatales, fiscales o municipales que no cumplan lo dispuesto en esta norma e inscribirán o transferirán dichos terrenos a nombre de COFOPRI.

Precísase que conforme a lo dispuesto por el Artículo 1 de la Ley N° 26557, han quedado derogadas todas las competencias y funciones establecidas, otorgadas o delegadas en favor del Viceministerio de Vivienda, las Direcciones Regionales de Vivienda, los municipios provinciales y distritales y cualquier otra entidad del Estado, incluidas las que se amparen en los Decretos Leyes N°s. 10966, 18460 y 21808 y en la Ley N° 23853, que facultan a adjudicar terrenos a terceros para fines urbanos o delegan dicha función. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos. (*) (**)

(*) Artículo agregado por el Artículo 17 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

(**) De conformidad con el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 005-99-MTC, publicado el 10-02-99, la presente disposición no entrará en vigencia hasta la aprobación de su respectivo reglamento.

Artículo 43.- La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en los procesos a su cargo, podrá rectificar de oficio el arca, perímetro y linderos de los predios contenidos en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas. La rectificación contendrá las medidas resultantes del saneamiento físico ejecutado por COFOPRI, respetando el derecho de posesión.

En los casos en que la rectificación ocasione modificaciones en los títulos individuales ya emitidos, la COFOPRI, de oficio, expedirá nuevos títulos.

Tratándose de títulos inscritos, la COFOPRI remitirá al Registro Predial Urbano el título rectificatorio con los nuevos planos donde se detallen las medidas rectificadas, para que el Registrador Público por su solo mérito y previa calificación proceda a realizar la inscripción correspondiente. (*)

(*) Artículo incorporado por el Artículo 18 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

Las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan. Cuando sea necesario COFOPRI reasignará el uso que se hubiera establecido para dichas áreas, con excepción del caso de las habilitaciones urbanas que se regirán por lo dispuesto en la Ley N° 26878. (**)

(**) Párrafo agregado por el Artículo 18 de la Ley N° 27046, publicada el 05-01-99.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso;

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los quince días del mes de marzo de mil novecientos noventa y seis.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

DANTE CORDOVA BLANCO
Presidente del Consejo de Ministros

JORGE CAMET DICKMANN
Ministro de Economía y Finanzas

CARLOS HERMOZA MOYA
Ministro de Justicia

MANUEL VARA OCHOA
Ministro de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción

JAIME YOSHIYAMA
Ministro de la Presidencia