

Capítulo III Inscripciones referidas a posesiones informales

■ Artículo 50. Inscripción de plano perimétrico

Para la inscripción del plano perimétrico de una posesión informal o sus modificaciones debe presentarse:

- a. Resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico, expedida por el organismo competente.
- b. Plano perimétrico y de ubicación, aprobado por el organismo competente, georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, se presentará además copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Comentado por:

Carmen Gisell Alvíteres Arata y Nilton Paredes López

El artículo materia del presente estudio forma parte del Capítulo III denominado Inscripciones referidas a posesiones informales; por lo que resulta necesario destacar qué se entiende por “posesiones informales”, que en palabras simples se puede decir que es la ocupación de un terreno (invasión) a cargo de grupos de personas o familias que se establecen en el lugar, sin tener la titularidad del mismo, con la finalidad de constituir la residencia o actividad comercial: Es lo que comúnmente hemos denominado Pueblos Jóvenes, Asentamientos Humanos.

Es de esta forma, que dichas posesiones informales requieren contar con el título a fin que éste se inscriba, para lo cual se necesita de una entidad que verifique in situ los estados de titularidad, así como el levantamiento de la información y descripción de las características físicas y legales del predio, también se requiere de la institución que finalmente otorgue la inscripción y brinde seguridad jurídica frente a terceros; legalidad que entre otras exigen también las instituciones financieras.

En el Perú, la institución a cargo del acceso a la propiedad formal es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, creado a través del Decreto Legislativo N°803, cuyo objetivo es el de reducir la abertura de informalidad de la propiedad predial urbana, siendo además el responsable de manera excepcional, de los procedimientos de saneamiento físico legal, y titulación de los predios urbanos, a nivel nacional, ubicados en posesiones informales.

Conforme se observa de las normas emitidas por COFOPRI, el procedimiento de formalización integral de las posesiones informales es ejecutado por las Oficinas Zonales de dicha institución, las cuales se encargan del Diagnóstico y Saneamiento.

Es de esta forma, que el diagnóstico es el conjunto de procedimientos técnicos legales que se ejecutan a fin de determinar la situación física y legal de una posesión informal; comprendiendo el levantamiento de información en campo, efectuando búsqueda y recopilación de partidas y títulos

archivados en Registros Públicos, así como otras entidades, con la finalidad de identificar derechos de propiedad; también consiste, en determinar las características físicas y legales de la ocupación, dentro del marco legal existente, así como otros datos relevantes para el saneamiento físico legal. El saneamiento integral comprende acciones técnicas y legales, que tiene como propósito superar limitaciones o situaciones encontradas en el diagnóstico respecto a la propiedad y la situación física de la posesión informal, que concluye con la inscripción de los planos perimétrico y de trazado y lotización de la posesión informal en Registros de Predios. Concluido el proceso de formalización integral, se continúa con las acciones de formalización individual que se inician con el empadronamiento y concluyen con la titulación individual y la inscripción de los títulos en Registros de Predios¹⁶².

Por ende, dentro de los procesos de formalización, y luego de haber delimitado la zona de saneamiento de la propiedad informal, se encuentra la inscripción ante el Registro de Predios, del plano perimétrico y plano de lotización o PTL en su conjunto, luego de haber pasado por el proceso cero, también conocido como el proceso de análisis de los antecedentes registrales.

Para las inscripciones de las posesiones informales, se ha logrado conjugar una labor efectiva entre SUNARP y COFOPRI, para alcanzar la inscripción del título de propiedad en concordancia con las políticas públicas prescritas por el gobierno para la reducción de las posesiones informales y se logre la formalidad e inserción al mercado con mejores oportunidades a nivel social, económico, brindando seguridad y estabilidad a las familias peruanas de escaso recursos.

Es de esta forma, que para lograr la inscripción de las referidas posesiones informales, la SUNARP a través de sus Oficinas de Catastro, realizan la evaluación técnica de manera minuciosa, con la finalidad de asegurar que no exista superposición con otros predios inscritos, ni duplicidad de partidas, como principal misión. Luego verifican si la ubicación del predio, materia de estudio, según las coordenadas descritas en el expediente, elaborado por COFOPRI, coinciden con la información gráfica que obra en la Base Gráfica Registral de la SUNARP, culminándose con la inscripción.

Ahora bien, en el art. 50 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios nos encontramos con los requisitos para inscribir el plano perimétrico de una posesión informal, el cual evidentemente no constituye una pequeña extensión como lo sería un lote de terreno, sino que en un 95% son grandes extensiones de terreno, al ser todo un centro poblado, el que se quiere formalizar, razón por la cual cada lote, manzana o área de aporte, se encuentra comprendido en el plano perimétrico.

La resolución expedida por COFOPRI, es el documento legal que le da valor al plano perimétrico y al plano de ubicación del terreno a formalizar; asimismo en la mencionada resolución se describe los datos técnicos descritos de manera literal que obran en el plano tales como área, ubicación y perímetro. Así también, se realiza el trámite para la inscripción del plano de trazado y lotización del área materia de saneamiento; también tendrá datos, si los hubiera, tales como predios inscritos identificados, cargas o gravámenes que debe haber al momento de la inscripción, cuadro de áreas totales, zonas arqueológicas, centros históricos, fajas marginales entre otros. Dichos datos son contrastados con la información contenida en el plano; esta información la recoge COFOPRI y lo muestra en el plano a través de un estudio, con el cruce de información de otras entidades como SERNANP, Ministerio de Cultura entre otros.

A nuestro criterio, el plano perimétrico y de ubicación es el documento clave al momento de la evaluación técnica en SUNARP, debido a que todos los datos del predio materia de formalización, deberán estar contenidos en los planos. Es de esta forma, que el Tribunal Registral estableció como precedente de observancia obligatoria¹⁶³, que cuando se encuentren diferencias entre los documentos presentados (memoria descriptiva, resolución expedida por la entidad generadora de catastro y plano), prevalece la información consignada en los planos; esto en virtud que las memorias descriptivas son la descripción literal de la descripción gráfica del plano, por lo que debe

162 Párrafo tomado del Portal Web: <https://www.cofopri.gob.pe/formalizacion/procedimiento-de-formalizacion-integral-estatal/posiciones-informales/>

163 Pleno CXL de fecha 14.enero.2016 y publicado en el diario Oficial El Peruano el 18.enero.2016.

existir adecuación entre el plano y la memoria; sin embargo, los errores que puedan existir en la memoria no invalidan la información gráfica del plano, por lo que en caso de discrepancia entre dichos datos deberá primar el contenido en el plano.

Ahora bien, este plano perimétrico y de ubicación deberá ser presentado en físico, firmado y sellado, también vienen acompañados con una base gráfica (CD), que si bien es cierto no es parte de los requisitos, se ha vuelto una práctica común a nivel nacional que venga la información en archivo digital, con el fin de ser integrado a la Base Gráfica Registral de la SUNARP para agilizar los tiempos en los procedimientos en las Oficinas de Catastro respecto a la digitalización, georreferenciación¹⁶⁴ e inclusión en la Base Gráfica Registral, puesto que el contenido del CD es siempre fiel reflejo de los planos impresos del expediente.

Se precisa que lo importante en la información-(datos) contenida en el plano, deben coincidir con todos los demás documentos del expediente; puesto que respecto al datum, red geodésica oficial vigente y la proyección de coordenadas oficiales¹⁶⁵ no es un problema al momento de la evaluación técnica, ya que por lo general está bien realizada, ya que ambas instituciones -SUNARP y COFOPRI- trabajan con aplicaciones informativas basadas en autolisp (leguaje de programación gráfica), las cuales arrojan resultados inmediatos y se puede verificar si la edición del plano está bien efectuado o no.

Un tema también importante a destacar es, cuando el plano perimétrico proviene de una independización de un predio ya inscrito, en dicho caso y conforme a la norma se deberá presentar el plano remanente, pero al existir diferencias entre el área remanente y el plano a independizar los cuales tal vez no sean igual al inscrito, al ser COFOPRI la entidad solicitante, se aplica la prevalencia de la información catastral, y se podrá actualizar lo que queda de la matriz (remanente), y será de beneficio para otras independizaciones dentro de esa matriz.

Con relación al último párrafo dispuesto en el artículo 50 acerca de las posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada, depende más de COFOPRI que de la SUNARP, puesto que al Organismo Formalizador le corresponde la verificación y cumplimiento, debido a que como sabemos, el Registro en nuestro país no es obligatorio, por lo que puede haber propietarios que no estén inscritos y cuando llegue el título, el Registro deberá verificar si existen propietarios inscritos; pero de existir otro propietario que no esté inscrito, solo COFOPRI, a través de su labor de campo -in situ- es quien puede tramitar el acta de conciliación con dichos propietarios.

Finalmente, como corolario señalar que el plano perimétrico constituye pieza clave en la calificación de las propiedades informales, debido a que constituye el punto de inicio del saneamiento, en él se determinarán las superposiciones, duplicidades o áreas remanentes; sin la aprobación de la inscripción del plano perimétrico, no podrá inscribirse el plano de trazado y lotización ya que dicho plano, debe hacerse en base a lo delimitado y saneado por el plano perimétrico.

164 La georreferenciación es dar una posición exacta en el espacio, mediante el uso de coordenadas, de tal modo que su ubicación en base a las coordenadas sea igual a las que aparecen en el terreno físico, esta georreferenciación esta enlazada a la Red Geodésica Nacional, que son puntos físicos colocados en el terreno que ya tienen coordenadas y esto permite hallar las nuevas coordenadas de los vértices de los predios.

165 Es el Instituto Geográfico Nacional (IGN) quien determina el sistema geodésico a utilizar, es de esta forma que ha establecido que la proyección de coordenadas oficiales sea la Universal Transversal Mercator (UTM).