

## ■ Artículo 52. Inscripción de modificación de planos de trazado y lotización

Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios.

Tratándose de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del T.U.O de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 09-99-MTC.

Comentado por:

**Ivan Paliza Silva**

El artículo materia de análisis, se sustenta en la particular intervención de una entidad estatal y es el "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI"<sup>174</sup>, la cual como vemos en la descripción que realizamos de su creación y funciones, es importante en su actividad de saneamiento al igual que en la actualidad se realiza en materia rústica por las Direcciones Regionales de Agricultura.

Además, que este artículo está vinculado con los artículos 50, 51, 53, 54 y 55 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En cuanto al análisis literal del Artículo, tenemos:

1. Que del primer párrafo del artículo comentado dispone que es procedente la inscripción de la modificación del Plano de Trazado y Lotización en cuanto a la modificación de características o cambiando el uso o destino de los predios; es decir que regula la modificación de predios parte de la lotización sin que exista titularidad anterior o la titulación realizada por esta.
2. Recién en el segundo párrafo regula la posibilidad de que COFOPRI podrá rectificar de oficio el área, perímetro y linderos de los predios contenidos en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas empero establece un procedimiento mediante rectificación con nuevo título otorgado por ellos, conforme a lo establecido en el artículo 39 del T.U.O. de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 09-99-MTC<sup>175</sup>. Supuesto que depende de la actividad que realice COFOPRI, posterior a la inscripción.

174 Antecedentes de la entidad:

La COFOPRI, fue creada mediante el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal de fecha 15.Mar.96, complementada con la Ley N° 27046;. Es un organismo público descentralizado adscrito al Sector Justicia, dotada con personería jurídica de derecho público y goza de autonomía administrativa, funcional, técnica, económica y financiera.

La finalidad de la COFOPRI es 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, asumiendo de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad de la formalización centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

El objetivo principal de la COFOPRI es crear un sistema que asegure a los pobladores de asentamientos humanos informales, el acceso a derechos de propiedad con reconocimiento del Estado y sostenibles en el tiempo. Uno de los principales beneficios es que la seguridad legal sobre la propiedad urbana mejorará los niveles de vida de los pobladores.

175 Artículo 39.- La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en los procesos a su cargo, podrá rectificar de oficio el área, 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. 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 registrarán por lo dispuesto en la Ley N° 26878.

De otro lado, en forma bastante diferente a lo regulado en el primer y segundo párrafo del artículo comentado, COFOPRI, puede rectificar o modificar los planos de trazado y lotización, aún tratándose de predios inscritos a favor de terceros en mérito a regulación devenida de los tribunales registrales, estableciendo de modo preciso la facultad de modificar las características de predios inscritos en favor de terceros.

Del análisis de la experiencia en cuanto a la facultad de otorgar y modificar los Planos de Trazado y Lotización, debe de tomarse en cuenta las posibilidades que se han ido generando en la práctica, dentro de ello podemos identificar la posibilidad de esta entidad de rectificar las características de los predios con derecho de propiedad inscrito, entonces es necesario dar a conocer que hemos visto dos supuestos:

- Es inscribible la modificación de características de predios con derecho de propiedad inscrito con anterioridad al proceso inicial de saneamiento.
- Es inscribible la modificación de características de predios con derecho de propiedad inscrito por titulación de este mismo, mediante proceso de modificación del saneamiento.

Este análisis ya detallado se sustenta en la revisión de la Jurisprudencia Registral donde tenemos diversas resoluciones<sup>176</sup> que se pronuncian sobre el tema y además de ello se tiene un precedente de observancia obligatoria<sup>177</sup>; estas normas dentro de la práctica actual son importantes por cuanto si bien el artículo materia de análisis no regula el caso específico, en el desarrollo de la calificación se ha constatado que era un tema no definido la posibilidad de inscribir las rectificaciones de áreas respecto de predios con titulares registrales, por ello se ha definido por resoluciones del Tribunal Registral.

Tenemos varios presupuestos que los podemos expresar del siguiente modo:

- En cuanto a afectar derechos ya inscritos, se regula que 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 la actualidad es necesario realizar el cierre y traslado correspondiente de la partida SIR a la partida SARP).

Además se regula la posibilidad de rectificar el área de predios ya inscritos, indicando que, de requerirse cualquier rectificación de lotes inscritos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Texto Unico Ordenado de la Ley de la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC y demás normas complementarias.

En este caso es obligación de Registrador Público la inscripción en mérito a la resolución correspondiente<sup>178</sup>.

176 Resolución N° 130-2009-SUNARP-TR-A de 13 de abril de 2009.

Sede : AREQUIPA

Nro. de Título: 93844

Tipo de Registro: PROPIEDAD INMUEBLE

Tema de Sumilla: MODIFICACIÓN DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN. De acuerdo al artículo 6 del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, concordado con el art. 39 del D.S. N° 009-99-MTC, se advierte que COFOPRI está autorizado para modificar el plano de trazado y lotización de una posesión informal, aun cuando los predios afectados se encuentren inscritos a favor de terceros.

OTRAS: Resolución N° 213-2008-SUNARP-TR-A del 25/07/2008, N° 1185-2014-SUNARP-TR-L de 26/06/2014, N° 144-2013-SUNARP-TR-L del 25/01/2013, N° 762-2017-SUNARP-TR-A del 18/12/2017.

177 LI PLENO.

12. FACULTADES DE COFOPRI PARA MODIFICAR O RECTIFICAR PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN.

"COFOPRI, dentro de los procesos a su cargo, se encuentra facultada para rectificar o modificar los planos de trazado y lotización, aun tratándose de predios inscritos a favor de terceros.

Tratándose de las urbanizaciones populares reguladas por el D.S. 031-99-MTC, la verificación de la autorización otorgada por los representantes de la urbanización popular, forma parte del procedimiento interno realizado ante COFOPRI, no siendo necesario que conste la misma en la Resolución de la Gerencia de Titulación correspondiente".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 140-2009-SUNARP-TR-A del 17 de abril de 2009 y N° 172-2008-SUNARP-TR-A del 30 de junio de 2008.

178 Art. 15 del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS. / Art. 6-D.S. 006-2006-Vivienda.

- En caso de posesiones informales ubicadas en zonas donde COFOPRI no haya asumido competencia, las municipalidades provinciales mantendrán sus funciones de Saneamiento Físico Legal.

Debe de quedar claro que el presupuesto principal de todo procedimiento de saneamiento es que esta, es potestad de las Municipalidades Provinciales. En caso de existir convenio entre una municipalidad y COFOPRI, se suspenden las funciones de las municipalidades.

- Además existe un régimen temporal en favor de COFOPRI, regulada por la Ley N° 28923, en la que precisa “La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asume de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687”.

Este régimen temporal ha sido ampliado según Ley N° 30513, que prescribe en su Art. 12 “Prorrógase hasta el 31 de diciembre de 2017 el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley 28923 (...)”. Finalmente mediante Ley N° 30711, se amplían las facultades hasta el 31 de diciembre de 2021.