

RESOLUCIÓN N° 156-2022-COFOPRI/TAP

EXPEDIENTE N° : 152-2021-COFOPRI/TAP
PROCEDENCIA : OFICINA ZONAL DE TACNA
RECURRENTE : JUANA RAMOS MAQUERA Y JAVIER HUANCA LOZA
MATERIA : APELACIÓN
FECHA : LIMA, 09 de noviembre de 2022

SUMILLA: *PROCEDE DECLARAR EL MEJOR DERECHO DE POSESIÓN A FAVOR DE AQUEL QUE ACREDITE EL EJERCICIO DE LA POSESIÓN, EN FORMA Y CONDICIONES SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO DE FORMALIZACIÓN APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO N° 013-99-MTC.*

VISTA:

(i) La Solicitud N° 20210042891 del 16 de octubre de 2021, mediante la cual Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza (en adelante, "los recurrentes") interponen recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° D000011-2021-COFOPRI/OZTAC¹, emitida por la Oficina Zonal Tacna el 01 de octubre de 2021, que declara infundada la reclamación formulada por "los recurrentes"; declara el mejor derecho de posesión, y respecto del lote 3 manzana 39, del AA.HH. Francisco de Paula Gonzales Vigil, del distrito de Tacna, provincia y departamento de Tacna (en adelante "el predio") inscrito con el Código de Predio N° P020010808 del Registro de Predios, dispone la subdivisión del mismo en los sublotes 3 y 3-A con el objeto de adjudicar el sub lote 3 a favor de Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza y el sub lote 3-A a favor de Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos; y, (ii) El escrito de fecha 09 de setiembre de 2022, presentado por Rosa Joaquina Mamani Gallegos de Ramos absolviendo el mencionado recurso de apelación; y,

CONSIDERANDO:

Sobre la competencia del Tribunal Administrativo de la Propiedad:

1. Que, el Tribunal Administrativo de la Propiedad como órgano de resolución de segunda y última instancia con competencia a nivel nacional, conoce y

¹RESOLUCIÓN JEFATURAL N° D000011-2021-COFOPRI/OZTAC

(...)

ARTÍCULO 1°. - Declarar *INFUNDADA* la Reclamación formulada por parte de Juana Ramos Maquera, respecto del lote 3 de la manzana 39 del AA.HH. Francisco de Paula Gonzales Vigil, del distrito de Tacna, Provincia y Departamento de Tacna, con código de predio N°P20010808, en mérito a lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°. - Declarar el mejor derecho de posesión y *DISPONER* la *SUBDIVISIÓN* del lote conforme con lo descrito en los considerandos precedentes, y *ADJUDICAR* el sub lote 3 de la manzana 39 del AA.HH. Francisco de Paula Gonzales Vigil, del distrito de Tacna, Provincia y Departamento de Tacna a favor de Juana Ramos Maquera y Víctor Huanca Loza y *ADJUDICAR* el sub lote 3 A de la manzana del AA.HH. Francisco de Paula Gonzales Vigil, del distrito de Tacna, Provincia y Departamento de Tacna a favor de Rosa Joaquina Mamani Gallegos de Ramos, en mérito a lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.

ARTICULO 3°. - *DEJAR sin efecto* todos los actos resolutivos que se opongan a la presente y remítanse copias a las partes para los fines de ley.

resuelve los procedimientos administrativos relacionados con las competencias del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, de acuerdo con lo establecido por el artículo 15 del 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 (en adelante, "Reglamento de Normas");

2. Que, en virtud del artículo 2 de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, cuyo plazo ha sido ampliado por el artículo 3 de la Ley N° 31056, COFOPRI asume de manera excepcional, 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 Reglamento del 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, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA (en adelante, el "Reglamento de Prescripción") y demás normas reglamentarias;

3. Que, de acuerdo con lo establecido por el artículo 55 del "Reglamento de Normas", la apelación tiene por objeto que el Tribunal Administrativo de la Propiedad examine la validez legal y la idoneidad técnica de los fundamentos y términos de la resolución impugnada. Por tanto, además de resolver las cuestiones que se sometan a su consideración, corresponde a este Colegiado revisar los aspectos formales y sustanciales de la decisión emitida en primera instancia, determinando si la resolución impugnada se ha emitido con arreglo a las normas legales y reglamentarias pertinentes;

Sobre el recurso de apelación y el escrito de absolución:

4. Que, mediante el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° D000011-2021-COFOPRI/OZTAC, Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza pretenden que dicho acto administrativo sea revocado en el extremo que dispone la adjudicación del sublote 3-A, a favor de Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos y se proceda con la adjudicación de dicho sublote a su favor, precisando lo siguiente:

- 4.1. Que "el predio" perteneció a su padre Francisco Ramos Paqueta, quien le transfirió parte del mismo mediante escritura pública del 31 de diciembre de 2002 (actual sublote 3);
- 4.2. En cuanto al área restante (actual sublote 3-A), considera que forma parte de la masa hereditaria de su padre por lo que considera que le corresponde el 50% del sublote y el restante 50% a los herederos de su hermano Esteban Ramos Maquera, lo que no ha sido previsto en la resolución venida en grado de apelación;
- 4.3. Respecto a Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos señala que nunca tuvo la posesión directa a título de propietaria, toda vez que ingresó a poseer "el predio" a través de su esposo Esteban Ramos Maquera;
- 4.4. De lo antes señalado, considera que la resolución impugnada contraviene el artículo 985 del Código Civil²;

² Código Civil

5. Que, al correrse traslado del recurso de apelación a Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos, ésta ha señalado en su escrito del 09 de setiembre del 2022, que Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza pretenden desconocer que el sublote 3-A fue transferido por su suegro Francisco Ramos Paqueta mediante contrato de compraventa del 17 de febrero de 1986 a su favor y el de Esteban Ramos Maquera;

Determinación de la cuestión controvertida

6. Que, en el presente caso, la cuestión controvertida está referida a las transferencias presentadas por las partes y determinar si son medios de prueba suficientes para acreditar cumplimiento de los requisitos de ley a efectos de ser beneficiados con la adjudicación del "el predio";

Cuestiones previas

7. Que, antes de referirnos a la cuestión controvertida, debemos indicar que el **28 de enero de 2016** (fojas 01), fueron empadronados en el lote, Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza. Si bien el 21 de octubre de 2016, se emite título de propiedad a favor de aquellos, es de mencionar que el **03 de julio de 2018**, la Dirección Ejecutiva de COFOPRI sustentando su decisión en el Informe N° 357-2017-COFOPRI/OAJ elaborado por la Oficina de Asesoría Jurídica del 17 de agosto de 2017, emite la **Resolución N° 097-2018-COFOPRI-DE**, (fs. 26) declarando la **nulidad de oficio del referido título de propiedad y retrotrayendo la formalización hasta el momento del empadronamiento**, pues según la denuncia formulada por Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos ante el Órgano de Control Institucional de COFOPRI, el 27 de mayo de 2016, la reclamación que interpuso contra el empadronamiento del lote fue desestimada por la Oficina Zonal Tacna por "(...) haber transcurrido más de cinco (5) días naturales posteriores a la publicación del padrón de apto", lo que constituye una inobservancia del último párrafo del artículo 45 del Reglamento de Normas, que señala como plazo excepcional para la interposición de reclamaciones que ésta sea interpuesta antes de la fecha de emisión del título de propiedad;

8. Que, en cumplimiento de la Resolución N° 097-2018-COFOPRI-DE, la Oficina Zonal Tacna luego del empadronamiento ya mencionado, se realiza una nueva verificación el 28 de junio de 2019; apreciándose en la ficha correspondiente la siguiente observación del empadronador: **"verificación en campo se aprecia subdivisión física, ambas partes manifiestan estar en un procedimiento de subdivisión, adjuntan documentación"** (el resaltado es nuestro);

Análisis de la cuestión controvertida

Acerca de la posesión informal y el marco normativo aplicable

9. Que, de los actuados se tiene que el predio se ubica en una posesión informal denominada *"Asentamiento Humano Francisco de Paula Gonzales Vigil"*, por tanto, al constituir una *posesión* informal respecto del cual COFOPRI asumió

Artículo 985.- La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes común.

competencias para realizar acciones de saneamiento y formalización de propiedad informal, en virtud del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Informal, le corresponde a dicha entidad determinar la adjudicación del lote a favor de aquel que cumpla con los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 37 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 013-99-MTC (en adelante el "Reglamento de Formalización");

10. Que, corresponde a COFOPRI otorgar Título de Propiedad a favor del poseedor que *pruebe* con documentación idónea, haber ejercido la posesión del bien en forma directa (en forma personal o a través de un tercero que declare expresamente que ejerce la posesión a nombre del titular), continua (sin interrupciones en el tiempo), pacífica (exenta de conflictos o violencia) y pública (con conocimiento de los pobladores); en el plazo de un año cumplido a la fecha del empadronamiento³;

11. Que, para tal efecto se debe precisar que el empadronamiento se realizó el **28 de enero de 2016**, en consecuencia, para acreditar el cumplimiento de los requisitos antes mencionados, se debe acreditar la posesión efectiva por lo menos un año antes; por tanto, no serán tomados en cuenta las instrumentales que hayan sido expedidas con posterioridad al empadronamiento;

12. Que, es menester señalar que los requisitos establecidos en el "Reglamento de Formalización" deben concurrir de manera conjunta. De otro lado, para una adecuada evaluación documentaria, se considera documento idóneo, aquél que genera convicción del ejercicio efectivo de la posesión, que corresponde al predio materia de formalización y que ha sido emitido a nombre del poseedor en fecha anterior al empadronamiento;

Sobre los actuados en el procedimiento sobre mejor derecho de posesión

13. Que, de los actuados se aprecia la Solicitud N° 2019062426, de 11 de octubre de 2019 (fojas 125), mediante la cual Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos solicita la subdivisión e independización a su favor respecto de la parte que le corresponde (sublote 3-A) ya que cuenta con posesión pacífica, pública y continua, pues al fallecer su esposo Esteban Ramos Maquera, aquella ha continuado ejerciendo la posesión junto a sus hijos;

14. Que, mediante la Solicitud N° 20210003295, de fecha 22 de enero de 2021 (fojas 130) Juana Ramos Maquera, se opone a la pretensión de Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos señalando que la totalidad del "predio" perteneció a su padre Francisco Ramos Paqueta, quien mediante escritura pública del 31 de diciembre de 2002, le transfirió parte del mismo (226.45 m² ahora sublote 3); en ese sentido, reclama a su favor la mitad del área del actual sublote 3-A, pues considera que le corresponde por ser coheredera de su padre, junto a los sucesores de su fallecido hermano Esteban Ramos Maquera;

15. Que, con fecha 09 de junio de 2021 se comunica a ambas partes la apertura del procedimiento de mejor derecho de posesión; asimismo, la Oficina Zonal

³De conformidad con reiterada jurisprudencia emitida por el Tribunal Administrativo de la Propiedad como las Resoluciones N° 2021-129-COFOPRI/TAP, N° 2021-139-COFOPRI/TAP y N° 2022-027-COFOPRI/TAP

Tacna realiza una inspección en “el predio” el 22 de enero de 2020 (fs. 157), en la que se verifica la subdivisión física del “predio” en dos sublotos, al lado derecho en posesión de Juana Ramos Maquera y al lado izquierdo ocupada por Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos;

16. Que, en el Informe Técnico N° 001-2020-FINTEG-FMD, elaborado por la Oficina Zonal Tacna el 04 de marzo de 2020 (fs.160), destaca la subdivisión física del lote 3 en 2 sublotos, no constando superposición que afecte a predios colindantes. De otro lado, se encuentra que ambas construcciones de material noble están delimitadas físicamente, en sublote 3 y sublote 3-A, teniendo el sublote 3 un área de 226.45 m² en ocupación de Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza y el sublote 3-A con un área de 177.55 m² en posesión de Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos. Al respecto el informe técnico concluye señalando **la factibilidad técnica de la subdivisión del lote 3 submateria;**

17. Que, la resolución apelada, dispone entre otros, la subdivisión del lote 3, adjudicando el sublote 3 a favor de Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza y el sublote 3-A a favor Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos, cuestionada por los primeros;

Sobre las transferencias otorgadas por los pobladores de posesiones informales

18. Que, de conformidad con la **Directiva N° 015-2000-COFOPRI “Directiva que establece lineamientos para resolución de casos tipo de litigios sobre mejor derecho de posesión de lotes individuales ubicados en posesiones informales formalizadas por COFOPRI”**, aprobada por la Resolución Ministerial N° 348-2000-JUS⁴, en el caso de posesiones informales, **la titularidad de los lotes de terreno corresponde al Estado** y no a sus poseedores; por lo tanto, los contratos que celebren los poseedores del lote con terceras personas, no generan obligación alguna ni vinculan al propietario del lote; en tal sentido, no le compete a COFOPRI, quien ejerce la titularidad operativa del predio para los fines de su competencia, analizar o pronunciarse sobre la validez, eficacia o cumplimiento de los contratos celebrados por los poseedores de los lotes con terceros;

De otro lado, teniendo presente que las facultades de COFOPRI se circunscriben a la adjudicación y/o regularización del derecho de propiedad de lotes de terreno a favor de los poseedores, siempre que exista cumplimiento de los requisitos previstos en el literal a) del Artículo 37 del Reglamento de Formalización de la Propiedad, es que aquellos contratos celebrados por los poseedores con terceras personas, pueden ser considerados como medios probatorios de posesión;

⁴A. En el caso de posesiones informales, la titularidad de los lotes de terreno corresponde al Estado y no a sus poseedores, quienes únicamente ejercen una posesión de hecho. En tal sentido, los contratos que los poseedores del lote celebren con terceras personas, no vinculan a su propietario. B. COFOPRI únicamente tiene facultades para adjudicar y/o regularizar el derecho de propiedad de lotes de terreno a favor de quienes ejercen la posesión de los mismos, y cumplen con los requisitos para la adjudicación del lote: posesión directa, continua, pacífica y pública por un plazo superior a un año, previstos en el literal a) del Artículo 37 del Reglamento de Formalización de la Propiedad. C. En tal virtud, no es competencia de COFOPRI analizar o pronunciarse sobre la validez, eficacia o cumplimiento de los contratos celebrados por los poseedores de los lotes con terceros, sino únicamente respecto a la posesión de los mismos, por lo que dichos contratos pueden ser considerados como un medio probatorio del poseedor del lote en litigio.

19. Que, en el caso de Juana Ramos Maquera, no es posible determinar que se haya generado propiedad con la transferencia realizada por su padre. Tampoco es factible admitir que su calidad de heredera de Francisco Ramos Paqueta le confiere la titularidad sobre el lote, por cuanto un derecho de posesión no forma parte de la masa hereditaria del causante ni resulta oponible a la titularidad ejercida por COFOPRI, conforme lo establecido en el numeral 4.3 de la Directiva N° 015-2000-COFOPRI, aprobada con la Resolución Ministerial N° 348-2000-JUS; más aún si en virtud de las facultades conferidas por ley, a la entidad formalizadora le compete la adjudicación de lotes de terreno previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de Normas;

Sobre el cumplimiento de los requisitos de posesión

20. Que, de los medios probatorios ofrecidos por Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza como: escritura pública de compraventa del 31 de diciembre de 2002 (fs. 84); la constancia de posesión emitida por la Municipalidad de Tacna el 07 de noviembre de 1994 (fs. 82); recibos de luz de los años 1994, 2013, 2016 y 2017 (fs. 76-80); recibos de agua de los años 2017 y 2018 (fojas 73); así como del empadronamiento realizado el 28 de enero de 2016, la verificación efectuada el 28 de junio del 2019 y el Informe Técnico N° 001-2020-FINTEG-FMD del 04 de marzo de 2020, se tiene que Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza acreditan la posesión del sublote 3, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 37 del Reglamento de Formalización;

21. Que, con relación a Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos y el sublote 3A, el contrato de compraventa certificado por el notario Jorge Berrios Velarde, el 17 de febrero de 1986 (fojas 202) acredita su ingreso al lote conjuntamente con su cónyuge Esteban Ramos Maquera; sin embargo, al fallecimiento de este en fecha no consignada en autos, la primera ha continuado en el sublote como única poseedora de dicho sublote conforme ha sido constatado por COFOPRI en la verificación del 28 de junio del 2019 y la constatación que dio mérito al Informe Técnico N° 001-2020-FINTEG-FMD del 04 de marzo de 2020 a fojas 161, lo que no ha sido desvirtuado por su contraparte. En cambio, con la constancia emitida por la Municipalidad Provincial de Tacna del 07 de noviembre de 1994 (fojas 82); la visación de plano N° 297-13-SGATL-GDU/MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Tacna y memoria descriptiva de noviembre de 2013 (fojas 68 y 69); los recibos de consumo de electricidad de mayo de 1994 y junio de 2016 (fojas 79 y 76); el Plano de locación y ubicación del predio signado como lote 3-A, que data de octubre 2016 (fojas 129); el DNle a su nombre, con fecha de emisión del año 2017, consignando la dirección del sublote 3-A (fojas 66) y el recibo de agua del 04 de octubre de 2017 (fojas 67), se acredita que Rosa Joaquina Mamani Gallegos Vda. de Ramos continúa la posesión iniciada en 1986, acreditando cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 37 del "Reglamento de Formalización" respecto del sublote 3-A;

Sobre el recurso de apelación contra la resolución emitida por la Oficina Zonal Tacna

22. Que, en relación con el recurso impugnatorio interpuesto por Juana Ramos Maquera y Javier Huanca Loza contra la Resolución Jefatural N° D000011-2021-COFOPRI/OZTAC, de conformidad con lo desarrollado en los numerales que preceden,

al quedar demostrado que por efecto de las normas especiales de formalización COFOPRI asume la titularidad operativa del "predio", no es posible reconocer a Francisco Ramos Paqueta o a sus sucesores legales derecho de propiedad sobre el lote submateria. Por tal razón, las transferencias que se hubieran realizado sin la intervención de COFOPRI no vinculan a la entidad formalizadora, por lo tanto, a COFOPRI no le asiste obligación más que el reconocimiento de un derecho a partir del ejercicio posesorio y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la norma, por lo que se debe declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por los recurrentes;

23. Que, de conformidad con los fundamentos expuestos en la presente resolución, corresponde a este Tribunal desestimar el recurso de apelación y, en consecuencia, confirmar lo resuelto por la Oficina Zonal Tacna en la Resolución Jefatural N° D000011-2022-COFOPRI/OZLC de fecha 01 de octubre de 2021;

De conformidad con las normas antes citadas y el artículo 15 del Reglamento de Normas y, estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

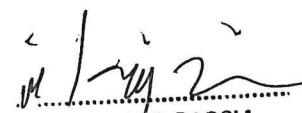
PRIMERO: Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **JUANA RAMOS MAQUERA** y **VÍCTOR HUANCA LOZA** contra la Resolución Jefatural N° D000011-2021-COFOPRI/OZTAC emitida por la Oficina Zonal Tacna el 01 de octubre de 2021.

SEGUNDO: **CONFIRMAR** la Resolución Jefatural N° D000011-2021-COFOPRI/OZTAC, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Con la intervención de los(as) señores(as) vocales titulares: Carlos Portocarrero, Demetrio Rojas, Ruth Castro, Luis Molero y Liliana Cerrón.


.....
CARLOS GUSTAVO PORTOCARRERO MENDOZA
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad de COFOPRI


.....
RUTH SILVANA CASTRO VELARDE
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad de COFOPRI


.....
DEMETRIO ROJAS GARCIA
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad - COFOPRI


.....
LILIANA ALCIRA CERRÓN BALDEÓN
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad - COFOPRI


.....
LUIS ALBERTO MOLERO COCA
Vocal Titular del Tribunal Administrativo
de la Propiedad - COFOPRI

