

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

ÓRGANO DE REVISIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0003-2021/SBN-ORPE

San Isidro, 18 de enero del 2021

ADMINISTRADOS : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
Policía Nacional del Perú -IX Macro Región Policial Arequipa- Ministerio del Interior

SOLICITUD DE INGRESO : 21260-2020 del 1 de diciembre de 2020.

EXPEDIENTE : 014-2020/SBN-ORPE.

MATERIA : Oposición al procedimiento administrativo de saneamiento en la modalidad de aclaración de dominio.

SUMILLA:

“NO CORRESPONDE APLICAR EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL CON LA FINALIDAD DE MODIFICAR LOS DERECHOS OTORGADOS MEDIANTE LOS TÍTULOS DE AFECTACIÓN EN USO EMITIDOS POR EL COFOPRI DENTRO DE UN PROCEDIMIENTO REGULAR, SALVO QUE ESTE PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN SEA MANIFIESTAMENTE IRREGULAR”

VISTO:

El Expediente n.º 014-2020/SBN-ORPE que sustenta la oposición presentada por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, contra el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO, RECTIFICACIÓN DE DOMINIO Y ACUMULACIÓN**, promovido por la **POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ-IX MACRO REGIÓN POLICIAL AREQUIPA-MINISTERIO DEL INTERIOR**, respecto del predio de 503,33 m² ubicado en la manzana “M”, lote 1A del Pueblo Tradicional Pocollay del distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida n.º **P20051375** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (en adelante “**el predio**”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante el “SNBE”) encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley del Sistema”) y el Reglamento de la Ley n.º 29151² y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de acuerdo al artículo 16 del “TUO de la Ley del Sistema” el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (en adelante “ORPE”), constituye la instancia revisora de “la SBN” con competencia nacional encargada de resolver en última instancia administrativa los conflictos sobre bienes de propiedad estatal que surjan entre entidades públicas integrantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales, quienes de forma obligatoria deben recurrir a ella;

3. Que, mediante Resolución n.º 106-2016/SBN del 27 de diciembre de 2016 se designó a los integrantes del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal – ORPE, cuya instalación y funcionamiento data a partir del 2 de enero de 2017;

4. Que, el numeral 9.4) del artículo 9 de “el Reglamento” establece como atribuciones del ente rector, ejercidas a través del “ORPE”, las siguientes: **a)** resolver como última instancia administrativa los conflictos sobre bienes de propiedad estatal que surjan entre las entidades; **y b)** emitir pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes en casos de similar naturaleza;

5. Que, el artículo 26 de “el Reglamento” señala que el “ORPE” será competente para conocer: **a)** los conflictos entre entidades respecto de los actos administrativos que recaigan sobre bienes estatales; **b)** las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento contenidos en el Decreto Supremo N.º 130-2001-EF; **c)** los conflictos que se generen por la identificación y reserva de bienes del Estado para proyectos de interés y alcance nacional; **y d)** los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los terrenos del Estado o el levantamiento de las mismas.

Respecto de las pretensiones de las partes

6. Que, mediante Oficio n.º 05914-2020/SBN-DGPE-SDAPE (Solicitud de Ingreso n.º 21260-2020 del 1 de diciembre de 2020 [fojas 1]) del 30 de noviembre de 2020, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SDAPE”), debidamente representada por su Subdirector, Carlos Reátegui Sánchez, formula oposición contra el procedimiento de saneamiento en la modalidad de transferencia de dominio, rectificación de dominio y acumulación, iniciado por la Policía Nacional del Perú-IX Macro Región Policial Arequipa-Ministerio del Interior (en adelante la “PNP”), respecto de “el predio”, a fin de que se declare la conclusión de dicho procedimiento; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

6.1. Sostiene la “SDAPE” que “el predio” constituye un lote de equipamiento formalizado y afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”) a favor del Ministerio del Interior para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, conforme obra inscrito el asiento 00002 de la partida n.º P20051375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna;

6.2. Asimismo, indica la “SDAPE” que mediante Resolución n.º 1177-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre de 2019, al amparo de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la “SBN”, acto que corre inscrito en el asiento 00003 de la citada partida;

6.3. Menciona la “SDAPE”, que mediante título n.º 2020-1967460 del 2 de noviembre de 2020 la “PNP” ha solicitado la inscripción de la transferencia de dominio y acumulación de “el predio”, en el marco del procedimiento especial de saneamiento regulado en el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF, que obra pendiente de calificación en la partida n.º P20051375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna; y

6.4. Finalmente, señala la “SDAPE” que los derechos existentes sobre “el predio” son: i) la titularidad a favor del Estado representado por el “SBN” y ii) la afectación en uso a favor del Ministerio del Interior; por lo que la “PNP” no ostenta ningún derecho de propiedad sobre “el predio” que justifique la transferencia de dominio;

7. Que, mediante Oficio n.º 00303-2020/SBN-ORPE del 1 de diciembre del 2020 (fojas 2), la Secretaría Técnica de este órgano colegiado corrió traslado a la “PNP”, de la oposición presentada por la “SDAPE”, a fin de que absuelva el traslado de la referida oposición y presente los documentos que la sustentan, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, dejando a salvo su derecho a solicitar audiencia para el uso de la palabra, de considerarlo necesario;

8. Que, mediante Oficio n.º 00304-2020/SBN-ORPE del 1 de diciembre de 2020 (fojas 3), la Secretaría Técnica de este órgano colegiado, solicita a la Zona Registral XIII - Sede Tacna, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, disponga la suspensión del procedimiento de inscripción registral preventiva y/o definitiva que haya sido solicitada por la “PNP” respecto de “el predio”, hasta que éste

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

órgano colegiado se pronuncie sobre la viabilidad del referido procedimiento; y remita copias certificadas del título en trámite n.º 2020-1967460 del 2 de noviembre de 2020;

9. Que, mediante Oficio n.º 342-2020/Z.R.N.º XIII-UREG del 18 de diciembre de 2020 (Solicitud de Ingreso n.º 23548-2020 del 28 de diciembre de 2020 [fojas 5 al 42]) la Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna, informa que la solicitud de anotación preventiva de los actos objeto de saneamiento presentado por la “PNP”, bajo el título n.º 2020-1967460, se encuentra observado, por lo que no puede atender solicitud de suspensión formulada por la Secretaría Técnica del ORPE; además, menciona que en caso se proceda a la anotación preventiva de los actos objeto de saneamiento, simultáneamente, se anotará la oposición presentada. Asimismo, cumple con remitir copia certificada de la documentación presentada con el título n.º 2020-1967460;

10. Que, la “PNP” a pesar de estar válidamente notificado con el Oficio n.º 00303-2020/SBN-ORPE del 1 de diciembre del 2020 (fojas 2), no ha cumplido con absolver el traslado de la oposición presentada por la “SDAPE” hasta la fecha de emisión de la presente resolución;

Determinación de las cuestiones

i. Determinar la procedencia de la oposición formulada por la “SDAPE”.

ii. Determinar si procede iniciar un procedimiento especial de saneamiento que modifique los derechos otorgados por el “COFOPRI” mediante título de afectación en uso.

Respecto de la procedencia de la oposición

11. Que, de acuerdo al citado artículo 16 del “TUO de la Ley del Sistema”, el “ORPE” constituye la instancia revisora de la “SBN”, con competencia nacional, encargada de resolver, en última instancia administrativa, los conflictos sobre bienes de propiedad estatal que surjan entre entidades públicas, integrantes del “SNBE”, las que de forma obligatoria deben recurrir a ella;

12. Que, de acuerdo al artículo 8 del “DS n.º 130-2001-EF” las entidades públicas se encuentran facultadas para formular oposición ante “la SBN” contra los procedimientos saneamiento que afecten sus derechos; por su parte, el inciso 26.2 del artículo 26 de “el Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento contenidos en el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF;

13. Que, mediante resolución n.º 002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, el “ORPE” aprobó un precedente de observancia obligatoria, a través del cual, determinó el plazo con el que cuentan las entidades públicas afectadas para formular oposición:

“Las entidades afectadas con el procedimiento de saneamiento promovido por otra entidad al amparo del Decreto Supremo n.º 130-2001-EF, pueden formular oposición ante el ORPE, desde la publicación de la relación de bienes y actos materia de saneamiento en los diarios y página web hasta antes de la inscripción de la conversión en definitiva de la anotación preventiva del saneamiento ante el Registro de Predios”.

14. Que, en ese sentido, a fin de determinar la procedencia de una oposición contra un procedimiento especial de saneamiento el “ORPE” debe verificar que la oposición sea formulada: (i) por entidad pública que acredite la afectación de un derecho como consecuencia del procedimiento de saneamiento; (ii) que dicho procedimiento se haya iniciado respecto de un bien inmueble estatal; y (iii) que el procedimiento de saneamiento no se encuentre concluido. Cabe precisar que, los presupuestos de procedencia antes descritos deben acreditarse de manera conjunta o copulativa; de no ser así, la oposición presentada será declarada improcedente; prescindiéndose, además, del pronunciamiento de fondo de la controversia. En ese sentido, corresponde a este órgano colegiado calificar el escrito de oposición presentado, conforme se detalla a continuación:

14.1. De la entidad pública y la afectación del derecho

De acuerdo al artículo 5 y 13 del “TUO de la Ley del Sistema” la “SBN” es el ente rector del “SNBE”, con calidad de organismo público descentralizado y pliego presupuestal autónomo, responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional. Por su parte, la “SDAPE” es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición

y administración de los bienes estatales bajo competencia de la “SBN”; de conformidad con el artículo 43 y literal a) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN” aprobado mediante Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA;

De acuerdo al texto original del artículo 3 de la Ley n.º 29151 “Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales” los bienes estatales bajo competencia de la “SBN” comprendían todos los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y dominio público, que tenían como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el “SNBE”. Sin embargo, este dispositivo fue modificado mediante la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo n.º 1439³, definiendo a los bienes estatales como aquellos que se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el “SNBE”, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan; asumiendo la competencia de los bienes muebles e inmuebles⁴ del Estado la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante la “DGA”) como ente rector del Sistema Nacional de Abastecimiento;

La transferencia de información de la relación de bienes inmuebles bajo competencia de la “DGA” se viene realizando de manera progresiva, conforme se desprende de la revisión de las actas de sesión del Comité de Transferencia SBN-DGA/MEF, en donde no se advierte que se haya transferido información relacionada a “el predio”. Por tanto, no consta en autos que “el predio” haya sido materia de transferencia en favor de la “DGA”, por lo que la “SBN”, a través de la “SDAPE” se encuentra habilitada para oponerse contra los procedimientos de saneamiento que pretendan vulnerar los derechos del Estado;

14.2. Del procedimiento de saneamiento y bien inmueble estatal

Revisada las publicaciones realizadas en los diarios (fojas 15 y 16) y página web (fojas 17), la “PNP” ha iniciado procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de transferencia de dominio, rectificación de dominio y acumulación respecto de “el predio”. Asimismo, de la revisión partida n.º P20051375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 43 al 45) y de la documentación adjunta en el título n.º 2020-1967460, remitida por la Zona Registral n.º XIII-Sede Tacna, se advierte que tiene como titular al Estado representado por la “SBN” y que sobre el mismo se ha asentado la Comisaría de Pocolay. Por tanto, queda acreditado que el procedimiento de saneamiento ha sido iniciado respecto de un bien inmueble estatal;

14.3. De la conclusión del procedimiento de saneamiento

Revisada partida n.º P20051375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 43 al 45), se advierte que se encuentra pendiente de calificación el título n.º 2020-1967460, mediante el cual la “PNP” solicita la anotación provisional de los actos materia de saneamiento, cuyo estado es el de OBSERVADO, conforme se desprende la eschela observación del 2 de diciembre de 2020 (fojas 40 al 42). Por lo que, queda acreditado que el procedimiento de saneamiento no ha concluido;

15. Que, en ese sentido, habiéndose acreditado la concurrencia de los tres requisitos de procedencia, corresponde admitir a trámite la oposición presentada por la “SDAPE”;

Del procedimiento de formalización de la propiedad a cargo del “COFOPRI”

16. Que, mediante Decreto Legislativo n.º 803⁵ Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal se crea el

³ Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16 de septiembre de 2018.

⁴ Decreto Supremo n.º 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo n.º 1439.

Artículo 4.-

1. Bienes inmuebles.- Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de marzo de 1996.

“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, el cual tiene entre sus funciones formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un programa de formalización de la propiedad urbana de ámbito nacional;

17. Que, mediante Decreto Supremo n.º 013-99-MTC⁶ que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del “COFOPRI”, se recogen los mecanismos simplificados y desregulados empleados por el ente formalizador, que en su artículo 2 define al procedimiento de formalización de la propiedad como el conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión que tiene por objeto definir la titularidad de la propiedad de los predios ocupados por posesiones informales; realizar su saneamiento físico y legal, solicitar la inscripción registral, otorgar derechos de propiedad de los lotes y promover la inscripción registral;

18. Que, el artículo 6 del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, establece que el mencionado procedimiento se desarrolla a través de dos (2) procesos: Proceso 1 “Formalización Integral” y Proceso 2 “Formalización Individual”, los cuales contemplan una serie de etapas destinadas a efectuar al saneamiento físico legal de las posesiones informales. El Proceso 1 de “Formalización Integral” comprende las etapas de reconocimiento de la posesión informal, la aprobación e inscripción del plano perimétrico y de trazado y lotización, entre otros, siendo este último el que recoge la asignación del uso, y por tanto, el destino de los lotes individuales que conforman la posesión informal, como es el caso de los equipamientos urbanos, destinados a brindar un servicio o uso público;

19. Que, el Título IV del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, regula el proceso 2 de titulación individual, el cual se encuentra conformado por las siguientes etapas: **i)** evaluación de la documentación otorgada por otras entidades⁷, **ii)** difusión de la formalización individual⁸, **iii)** empadronamiento o verificación⁹, **iv)** calificación¹⁰, **v)** publicación del padrón de aptos¹¹ e **vi)** impugnación¹²;

20. Que, ejecutada cada una de las etapas del proceso 2, para el caso de los equipamientos urbanos, se procede a su titulación conforme al Capítulo VIII del Título IV del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, emitiéndose los títulos de adjudicación a título gratuito o de afectación en uso, según corresponda, poniendo fin al procedimiento de formalización¹³ y la competencia del “COFOPRI” sobre los lotes de equipamiento urbano;

21. Que, en relación a los lotes de equipamiento urbano afectados en uso (titulados), concluida la competencia del “COFOPRI” sobre los mismos, esta es asumida por la “SBN”, quien ejerce su administración en representación del Estado de acuerdo al artículo 63¹⁴ del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, y puede disponer la inscripción de dominio a favor del Estado mediante resolución de superintendencia de conformidad con la Octava¹⁵ Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA;

22. Que, por tanto, el procedimiento de formalización a cargo del “COFOPRI” es un procedimiento público y garantista, que prevé dentro su estructura instancias a través de las cuales el “COFOPRI” recolecta información de campo e instancias en las cuales los poseedores pueden entregar información e incluso impugnar los actos de formalización. Por lo que, una vez concluido el procedimiento, para el caso de los lotes de equipamiento urbano, con la emisión de los títulos de adjudicación a título gratuito o de afectación en uso, estos no podrán ser modificados a nivel administrativo por las entidades públicas o privadas a cuyo favor han sido emitidos ni por terceros, invocando un mejor derecho que el reconocido por el “COFOPRI”, salvo el supuesto de la nulidad de oficio, cuya evaluación y resolución se encuentra a cargo de la mencionada entidad;

b) Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de empadronamiento, con el fin de otorgar títulos de propiedad registrados a favor de sus poseedores que cumplan los requisitos establecidos por este reglamento.

c) Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de verificación para evaluar si los títulos otorgados por otras entidades sobre dichos lotes, deben ser objeto de las acciones de rectificación, modificación e inscripción registral necesarias.

8 Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 27.-

La difusión de la Formalización Individual, a cargo de la Gerencia de Campo, consiste en comunicar a los integrantes de una Posesión Informal, el contenido del Programa de Formalización de la Propiedad, sus beneficios, la gratuidad del proceso, los medios probatorios requeridos, el contenido de las acciones de empadronamiento y verificación, así como, posteriormente, la publicación del padrón de poseedores calificados a que se refiere el Artículo 29 del presente reglamento

9 Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 27.-

(...)

El empadronamiento tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la que se ejerce la posesión, identificando a sus titulares y constatando el uso del predio, recabando la documentación pertinente. El empadronamiento no genera derechos de propiedad.

La verificación tiene por objeto identificar la existencia de títulos emitidos por otras entidades que realizaron saneamiento físico legal, o contratos de transferencia de propiedad, estén registrados o no, a efectos de una eventual rectificación o actualización de datos, según corresponda, para su inscripción en el Registro de Predios.

10 Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 28.-

Realizado el empadronamiento o la verificación, según corresponda, el órgano o responsable designado por la Gerencia de Titulación procederá a efectuar la calificación individual de la documentación presentada, con el fin de determinar si acreditan los requisitos exigidos por este reglamento...

11 Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 28.-

Realizada la calificación individual de los poseedores, la entidad formalizadora publicará el padrón de aquellos lotes calificados como aptos para ser titulados, en el local de la municipalidad distrital de la jurisdicción donde se ubique la posesión informal o en un lugar público de la posesión informal, hecho que será constatado por un funcionario municipal o por dos vecinos de la posesión informal, según corresponda, dejándose constancia mediante acta. A solicitud de la entidad formalizadora, esta publicación deberá realizarla la municipalidad distrital, debiendo remitir a la entidad formalizadora el acta respectiva, en un plazo no mayor a veinte (20) días calendario, contados desde la recepción de la solicitud de publicación.

12 Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 28.-

(...)

Los interesados, dentro de un plazo de cinco (5) días calendario de efectuada la publicación a que se refiere el presente artículo, podrán ante la entidad formalizadora:

a) Solicitar la corrección de la información consignada sobre los poseedores, en cuyo caso se realizarán las correcciones que sean fehacientemente acreditadas.

b) Impugnar la calificación de un poseedor, presentando las pruebas que acrediten su mejor derecho o que demuestren que el poseedor calificado no cumple los requisitos para ser titulado. En este caso, la calificación del poseedor pasará a ser tratada como una contingencia y se iniciará el procedimiento administrativo de impugnación respectivo”.

13 Decreto Supremo n.º 009-99-MTC, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

Artículo 3.- Son funciones del “COFOPRI”

(...)

d) Asumir de manera exclusiva y excluyente, las competencias correspondientes a la formalización hasta el otorgamiento de títulos de propiedad..

14 Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA

Artículo 63.-

(...)

Al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio el registrador deberá extender el asiento de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales.

15 Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA

Disposición Complementaria y Final

Octava.-

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo Nº 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 6 de mayo de 1999.

⁷ Decreto Supremo n.º 013-99-MTC Artículo 25.-

La evaluación de la documentación otorgada por otras entidades consiste en identificar si las entidades que tuvieron competencia con anterioridad a COFOPRI, otorgaron títulos a favor de poseedores de lotes en Posesiones Informales, con el objeto de:

a) Evaluar la correspondencia de la información consignada en dichos títulos con la realidad recogida por los planos de trazado y lotización aprobados e inscritos en el Proceso de Formalización Integral.

Del procedimiento especial de saneamiento de los inmuebles estatales

23. Que, mediante el Decreto Legislativo n.º 1358¹⁶ se dictaron dispositivos destinados a optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales, medidas para facilitar el otorgamiento de derechos para la inversión pública y privada, y se crea el procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales;

24. Que, de acuerdo al artículo 17-D del Decreto Legislativo n.º 1358, las entidades que conforman el "SNBE" ejecutan el procedimiento especial de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles estatales sean estos de su propiedad, adquiridos bajo cualquier título, y/o en posesión, que se encuentren construidos, ampliados y/o rehabilitados para sus fines públicos; que comprende todas las acciones destinadas a lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles del Estado y de las entidades, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercen las entidades;

25. Que, de conformidad con el inciso 17-E.3 del artículo 17-E y la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo n.º 1358, el procedimiento especial de saneamiento en cuanto al procedimiento, requisitos, la declaración jurada sobre el derecho que ostente respecto del bien estatal, los casos en que corresponde las publicaciones y anotación preventiva, plazos y otros aspectos, en tanto se adecue "el Reglamento", se regulan por las disposiciones contenidas en los reglamentos de la Ley n.º 26512, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 014-95-MTC y del Decreto de Urgencia n.º 071-2001, aprobado mediante "DS n.º 130-2001-EF", en lo que no lo contravenga¹⁷;

26. Que, de acuerdo a los artículos 8, 9 y 11 del "DS. n.º 130-2001-EF", el procedimiento especial de saneamiento inicia con la publicación en el Diario Oficial "El Peruano", diario de circulación regional y página web institucional de la relación de bienes y actos materia de saneamiento; efectuada las publicaciones, dentro un plazo de 60 de días calendarios, se solicita ante el Registro de Predios la anotación preventiva o provisional del acto materia de saneamiento, adjuntando los requisitos establecidos en el artículo 9¹⁸ del "DS. n.º 130-2001-EF" i) Declaración jurada¹⁹, ii) memoria descriptiva de la realidad actual del predio, iii) planos de ubicación, perimétrico y de distribución, iv) declaración jurada del verificador responsable, v) copia de la publicación y vi) cualquier otro documento que permita el saneamiento del inmueble estatal; una vez anotado y transcurrido 30 días calendarios, sin que haya mediado oposición, se solicita la conversión en inscripción definitiva del acto o derecho materia de saneamiento, culminando así el procedimiento de saneamiento;

27. Que, así también, de acuerdo al artículo 10 del "DS. n.º 130-2001-EF" y artículo 17-F del Decreto Legislativo n.º 1358, las entidades que cuentan con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta que por sí solo no sea suficiente para su inscripción registral podrán inscribir el predio a su favor. Cuando las entidades no cuenten con el citado documento, pero ejerzan actos posesorios con fines de servicio o uso público, el predio se inscribirá a favor del Estado conjuntamente con una afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la entidad que ejerce la posesión. De esta forma, como resultado del procedimiento de saneamiento, el predio se inscribe a favor de la entidad que inicia el procedimiento o a favor del Estado conjuntamente con una afectación en uso, dependiendo si se cuenta o no con título que conste en documento de fecha cierta que por sí solo no pueda acceder al registro;

28. Que, en ese sentido, el procedimiento especial de saneamiento de los inmuebles estatales, viene a ser una herramienta que permite a las entidades públicas, realizar el saneamiento físico y legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentran bajo su posesión con fines de uso o servicio público. En otras palabras, constituye un mecanismo, que busca llevar la realidad jurídica de los inmuebles estatales al Registro de Predios, en concordancia con los derechos reales que sobre estos ejerza el Estado o las entidades públicas;

Del precedente de observancia obligatoria

29. Que, en atención a lo expuesto, el "COFOPRI", en el marco del procedimiento de formalización de la propiedad, para el caso de los equipamientos urbanos, emite título de adjudicación a título gratuito o de afectación en uso, los cuales, al ser producto de un procedimiento regular se presumen válidos²⁰ y surten todos sus efectos;

30. Que, sin embargo, se ha advertido de la reiterada casuística²¹, como es el caso de autos, que las entidades públicas vienen iniciando procedimientos especiales de saneamiento sobre los predios de equipamiento urbano

afectados en uso por el "COFOPRI", solicitando la inscripción del dominio a su favor;

31. Que, de la evaluación realizada a dichos procedimientos, se advierte que las entidades públicas que los promueven, buscan en el fondo, a través de ellos, modificar los derechos otorgados a través de los títulos de afectación en uso emitidos por el "COFOPRI", con el objeto de variar la situación jurídica de los lotes de equipamiento urbano;

32. Que, el procedimiento especial saneamiento, no puede servir de medio para modificar los derechos de uso otorgados a través de los títulos de afectación en uso válidamente emitidos por el "COFOPRI"; salvo cuando la entidad promotora del procedimiento de saneamiento, acredite que el título ha sido emitido dentro de un procedimiento de formalización manifiestamente irregular;

33. Que, debe observarse, conforme se expuso en el considerado vigésimo octavo, que la finalidad del procedimiento especial de saneamiento es llevar la realidad de los inmuebles estatales al Registro de Predios en concordancia con los derechos reales que sobre estos ejerzan las entidades públicas y el Estado. Si la realidad no se ve reflejada en el Registro de Predios con la inscripción del título de afectación en uso emitido dentro de un procedimiento irregular, debe permitirse a la entidad pública, continuar con el procedimiento especial de saneamiento para la inscripción de su derecho de propiedad o posesión (afectación en uso automática);

34. Que, el procedimiento de formalización de la propiedad será manifiestamente irregular cuando de la sola lectura de los documentos que obran en autos se pueda determinar la

¹⁶ Decreto Legislativo que modifica la Ley n.º 29151 "Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales", para optimizar el procedimiento de saneamiento físico y legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 21 de julio de 2018.

¹⁷ Criterio que constituye jurisprudencia reiterada del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal, como se advierte de la Resolución n.º 002-2019/SBN-ORPE del 19 de marzo de 2019, fundamento 26 "(...) que las normas sustantivas contenidas en el Decreto Legislativo n.º 1358 se encuentran vigentes; respecto de las normas procesales (procedimentales), debe entender que son de aplicación -en tanto no exista contradicción- las contenidas en el "DS n.º 130-2001-EF". En ese sentido, corresponde interpretar cada uno de los dispositivos legales de orden sustantivo que contiene el "DS n.º 130-2001-EF, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto Legislativo n.º 1358.

¹⁸ "DS. n.º 130-2001-EF"

Artículo 9.-

Efectuada la publicación referida en el artículo precedente y dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) días calendarios, las entidades públicas deberán presentar ante el Registro de Predios la solicitud de anotación preventiva adjuntando los siguientes documentos:

- Declaración Jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho y manifestando que los inmuebles y derechos materia de los actos que se pretenden inscribir, rectificar o aclarar en el Registro, no son materia de procedimiento judicial alguno en el que se cuestione la titularidad del bien.

- La memoria descriptiva correspondiente a la realidad actual del área, linderos y medidas perimétricas del terreno, así como de las construcciones existentes con independencia de las fechas en que pudieran haberse efectuado, las que se regularizarán con este único documento

- Los planos de ubicación, perimétrico y de distribución.

- Declaración jurada del verificador responsable, dando fe de todos los datos técnicos necesarios para la inscripción, así como de los planos presentados.

- Copia de la publicación.

- Cualquier documento que, adicionalmente, permita el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

Los planos, memorias descriptivas y demás documentos técnicos será necesario presentarlos siempre y cuando se modifique la situación técnica del inmueble."

¹⁹ En donde debe mencionarse el título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta, conforme dispone el artículo 17-F del Decreto Legislativo n.º 1358.

²⁰ Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 9.-

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

²¹ Como es el caso de la oposición formulada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal contra el procedimiento de saneamiento seguido por el Programa Nacional "Plataforma de Acción para la Inclusión Social - País" del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social, tramitado bajo el expediente n.º 010-2020/SBN-ORPE y resuelto mediante resolución n.º 012-2020/SBN-ORPE del 11 de noviembre de 2020.

existencia de un procedimiento irregular, es decir, cuando se evidencia que el "COFOPRI" no observó el derecho de propiedad sustentado en un título de dominio cualificado²² o la posesión fáctica ejercida por la entidad promotora, que determinó que el título de afectación en uso fuera incorrectamente emitido;

35. Que, lo expuesto no afecta el derecho de administración de la "SBN", en representación del Estado, sobre los lotes de equipamiento urbano afectados en uso por el "COFOPRI", al sustentarse en la realidad del predio y finalidad del procedimiento especial de saneamiento. Así como tampoco, priva al "COFOPRI" de su competencia para declarar la nulidad de oficio de los títulos de afectación en uso expedidos en procedimientos irregulares y para determinar la responsabilidad de los funcionarios que participaron en su emisión, de ser el caso;

36. Que, en ese sentido, este órgano colegiado, al amparo de lo dispuesto en el literal b) del inciso 9.4. del artículo 9 de "el Reglamento" y literal e) del artículo 17 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, conviene en aprobar el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"NO CORRESPONDE APLICAR EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL CON LA FINALIDAD DE MODIFICAR LOS DERECHOS OTORGADOS MEDIANTE LOS TÍTULOS DE AFECTACIÓN EN USO EMITIDOS POR EL COFOPRI DENTRO DE UN PROCEDIMIENTO REGULAR, SALVO QUE ESTE PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN SEA MANIFIESTAMENTE IRREGULAR"

Del procedimiento de saneamiento iniciado por la "PNP"

37. Que, revisada la partida n.º P20051375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 43 y 44) correspondiente a "el predio", se advierte que constituye un lote de equipamiento urbano destinado a SERVICIOS COMUNALES, que ha sido formalizado y afectado en uso por el "COFOPRI" a favor del Ministerio del Interior conforme consta en el asiento 00002, y que el dominio se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la "SBN" de acuerdo al asiento 00003;

38. Que, respecto de "el predio" y el predio inscrito en la partida n.º P20038393²³ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, la "PNP" ha iniciado un procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de transferencia de dominio, rectificación de dominio y acumulación, cuya anotación preventiva o provisional ha sido solicitada ante el Registro de Predios a través del título n.º 2020-01967460 del 2 de noviembre de 2020, contra el cual la "SDAPE" ha formulado oposición únicamente en relación a "el predio", por considerar que vulnera el derecho de propiedad del Estado;

39. Que, por tanto, la presente resolución se limita a analizar la afectación invocada por la "SDAPE" respecto de "el predio" como consecuencia del procedimiento especial de saneamiento iniciado por la "PNP";

40. Que, de la revisión de la documentación presentada con el título n.º 2020-01967460, remitido a este órgano colegiado mediante el Oficio n.º 342-2020/Z.R.Nº XIII-UREG del 18 de diciembre de 2020 (fojas 5), se advierte que la "PNP" solicita la aclaración o rectificación de dominio de "el predio", a efectos de que se inscriba a su favor (MININTER - PNP) y posteriormente se acumule con el predio inscrito en la partida n.º P20038481²⁴ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, conforme se desprende del Oficio n.º 233-2020-IX MACREPOL AREQUIPA/UNIADM-AREINF del 26 de octubre de 2020 (fojas 10), la declaración jurada (fojas 11), las publicaciones (fojas 15 al 17) y la memoria descriptiva (fojas 27 al 30);

41. Que, en ese sentido, conforme a los actuados la "PNP" ha iniciado procedimiento especial de saneamiento respecto de un predio de equipamiento urbano afectado en uso a su favor (Ministerio del Interior), a efectos de que se varíe la situación jurídica del predio, pretendiendo inscribir la titularidad del mismo a su favor;

42. Que, de acuerdo al precedente de observancia obligatoria aprobado en el considerando trigésimo sexto, por regla general no corresponde iniciar procedimiento especial de saneamiento físico legal con la finalidad de modificar los derechos otorgados mediante los títulos de afectación en uso emitidos el "COFOPRI", salvo cuando su otorgamiento sea manifiestamente irregular. Por tanto, a fin de establecer la continuación del procedimiento especial de saneamiento, se debe evaluar si la "PNP" ha invocado y acreditado irregularidades manifiestas en el procedimiento de formalización vinculados al derecho de propiedad que pretende sanear, que evidencie que el título de afectación en uso no ha sido emitido correctamente;

43. Que, de la revisión de los actuados, no se advierte que la "PNP" haya señalado o argumentado que el

procedimiento de formalización a cargo del "COFOPRI" haya sido desarrollado de forma irregular; así también, revisada la declaración jurada presentada ante Registro de Predios (fojas 11) la "PNP" declara que su derecho de propiedad sobre "el predio" corre inscrito en la partida n.º P20051375, cuando de la revisión de la misma se desprende que el dominio obra inscrito a favor del Estado representado por la "SBN", hecho que también ha sido advertido por el registrador a cargo de la calificación del título n.º 2020-01967460, cuando señala en el punto 4.3 de la esquila observación del 2 de diciembre de 2020 (fojas 40 al 42) que lo afirmado en la declaración jurada no se adecua con los antecedentes registrales;

44. Que, por tanto, la "PNP" no ha invocado y acreditado irregularidades manifiestas en el procedimiento de formalización que dio mérito al título de afectación en uso otorgado a su favor (Ministerio del Interior), así como tampoco, ha acreditado ostentar título de propiedad inscrito o que conste en documento de fecha cierta²⁵ que sustente su dominio sobre "el predio". En ese sentido, corresponde declarar fundada la oposición presentada por la "SDAPE" y en consecuencia disponer la conclusión del procedimiento especial de saneamiento iniciado por la "PNP" respecto de "el predio";

De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante D.S. n.º 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley n.º 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución n.º 106-2016/SBN y modificatorias, el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y lo dispuesto en el Código Procesal Civil.

SE RESUELVE:

Primero: Declarar **FUNDADA** la oposición presentada por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, contra el procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de inscripción de dominio, rectificación de dominio y acumulación iniciado por la **POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ-IX MACRO REGIÓN POLICIAL AREQUIPA-MINISTERIO DEL INTERIOR**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Segundo: Remitir copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, para que proceda conforme a lo expuesto en el Cuadragésimo Cuarto considerando.

Tercero: **APROBAR** como precedente de observancia obligatoria el considerando Trigésimo Sexto de la presente resolución y **DISPONER** su publicación en el Diario Oficial "El Peruano", así como en el Portal Institucional de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN (www.sbn.gob.pe).

Cuarto: Disponer la notificación de la presente resolución a los administrados.

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Presidente (e) Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal - SBN

W. RICHARD NAVEROS FLORES
Vocal (e) Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal - SBN

CARLOS CRUZ LECARO
Vocal (e) Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal - SBN

²² Que reúne las características y cualidades conforme a la legislación sobre el saneamiento de posesiones informales.

²³ De acuerdo a lo indicado en la declaración jurada y las publicaciones realizadas, presentados ante el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna para su anotación preventiva o provisional.

²⁴ De acuerdo a la memoria descriptiva y planos presentados ante el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna para su anotación preventiva o provisional.

²⁵ Que siendo el que "el predio" fue formalizado y titulado como parte de una posesión informal reconocida como Pueblo Tradicional, en atención al artículo 16 del Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, el título de propiedad que debe exhibir la "PNP" es una escritura pública imperfecta u otros títulos de propiedad de fecha cierta, que cuente a la fecha de empadronamiento, con una antigüedad de 5 años.