

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0016-2021/SBN-ORPE

San Isidro, 22 de julio del 2021

AMINISTRADOS : Subdirección Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Ayacucho

SOLICITUD DE INGRESO : 14838-2021 del 10 de junio de 2021

EXPEDIENTE : 012-2021/SBN-ORPE

MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

“PARA INICIAR UN PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO SOBRE UN LOTE DE EQUIPAMIENTO URBANO FORMALIZADO Y AFECTADO EN USO POR EL “COFOPRI”, SE DEBERÁ CONTAR CON TÍTULO DE DOMINIO IDÓNEO PREEXISTENTE, QUE ACREDITE CON SU SOLA LECTURA, QUE EL TÍTULO DE AFECTACIÓN EN USO HA SIDO EMITIDO DENTRO DE UN PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN MANIFIESTAMENTE IRREGULAR”

VISTO:

El expediente N° **012-2021/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 ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INCRIPCIÓN DE DOMINIO (DERECHO DE PROPIEDAD)**, promovido por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO**, respecto del predio de un área de 3 075,82 m², ubicado en la manzana “T1”, lote 1, del Centro Poblado San Juan de Chito del distrito y provincia de Vilcas Huamán y departamento de Ayacucho, inscrito en la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, con registros CUS N° 149201 (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 dicho 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 N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley del Sistema”) y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 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”, quienes de forma obligatoria deben recurrir a ella;

3. Que, mediante la Resolución N° 106-2016/SBN del 27 de diciembre de 2016 y sus modificatorias se designó a los integrantes del “ORPE”, cuya instalación y funcionamiento data a partir del 2 de enero de 2017;

4. Que, el numeral 10.4 del artículo 10 del “Reglamento” establece como función y atribución de la “SBN”, ejercida a través del “ORPE”, la función de decisión, por medio del cual: **i)** resuelve como última instancia administrativa los conflictos sobre predios de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y **ii)** emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes de en casos de similar naturaleza;

5. Que, el artículo 29 del “Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer de: **i)** los conflictos entre entidades respecto de los actos que recaigan sobre predios estatales, incluyendo las controversias generadas por el cierre y/o correlación de las partidas registrales; **ii)** las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento físico legal regulados en el “TUO de la Ley del Sistema” y el “Reglamento”; **iii)** los conflictos que se generen por la identificación y reserva de predios del Estado; y **iv)** los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los predios del Estado o el levantamiento de las mismas;

Respecto de la comunicación de la oposición

6. Que, mediante el Oficio N° 04581-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de mayo de 2021 (Solicitud de Ingreso N° 14170 del 3 de junio de 2021 [fojas 1]), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SDAPE”) informa al “ORPE” que ha formulado seis (6) oposiciones mediante los Oficios N° 3851, 3900, 3901, 3902, 3903 y 3904-2021/SBN-DGPE-SDAPE, contra los procedimientos de saneamiento iniciados por la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Ayacucho (en adelante la “DREA”), respecto de seis (6) predios ubicados en el distrito y provincia de Vilcas Huamán y

¹Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

departamento de Ayacucho, inscritos en las partidas N° P11114703, P11162448, P11162447, P11161625, P11138487 y P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, respectivamente;

7. Que, mediante el Oficio N° 00151-2021/SBN-ORPE del 7 junio del 2021 (fojas 2 y 3), el "ORPE", en atención a la comunicación cursada por la "SDAPE", solicita a la "DREA" remita el expediente de saneamiento de cada uno de los actos de saneamiento objeto de oposición conjuntamente con los oficios presentados por la "SDAPE", para que proceda a su evaluación y posterior resolución, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 254 y 255 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA;

De la remisión de la oposición y requerimiento de información

8. Que, mediante el Oficio N° 1007-2021-GRA-GG-GRDS-DRE-OA/INFRA-DIR sin fecha (Solicitud de Ingreso N° 14838-2021 del 10 de junio de 2021 [fojas 5]) la "DREA", debidamente representado por su Director Edgar Jayo Medina, referenciando los oficios remitidos por la "SDAPE", pone en conocimiento del "ORPE" de las oposiciones presentadas contra los procedimientos de saneamiento que ha iniciado; sin embargo, no adjunta el expediente de saneamiento y los oficios de oposición;

9. Que, mediante el Oficio N° 00153-2021/SBN-ORPE del 15 de junio de 2021 (fojas 9 y 10), el "ORPE" solicita a la "DREA", remita el expediente de los procedimientos de saneamiento objeto de oposición y los Oficios presentados por la "SDAPE", en el plazo máximo de dos (2) días contados desde la recepción del oficio; el mismo que no ha tenido respuesta hasta la fecha de emisión de la presente resolución;

10. Que, el "ORPE", a través del Sistema de Integrado Documentario –SID- de la "SBN", extrajo los Oficios N° 3851, 3900, 3901, 3902, 3903 y 3904-2021/SBN-DGPE-SDAPE, mediante los cuales la "SDAPE" formula oposición contra los procedimientos de saneamiento iniciados por la "DREA";

De la anotación preventiva de la oposición y requerimiento de información a la SUNARP

11. Que, mediante el Oficio N° 00152-2021/SBN-ORPE del 15 de junio de 2021 (fojas 8), el "ORPE" solicitó a la Zona Registral N° XIV-Sede Ayacucho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante la "SUNARP AYACUCHO"), anote preventivamente las oposiciones presentadas por la "SDAPE" contra los procedimientos de saneamiento iniciados por la "DREA" respecto de los predios inscritos en las partidas N° P11114703, P11162448, P11162447, P11161625, P11138487 y P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, en mérito a los Oficios N° 3851, 3900, 3901, 3902, 3903 y 3904-2021/SBN-DGPE-SDAPE respectivamente; y remita en el plazo máximo de siete (7) días hábiles el título archivado N° 2021-00800938 del 26 de marzo de 2021, en mérito al cual se anotó preventivamente los procedimientos de saneamiento objeto de oposición respecto de los predios indicados;

12. Que, mediante el Oficio N° 211-2021/Z.R.N°XIV-UREG del 22 de junio de 2021 (Solicitud de Ingreso N° 15829-2021 del 22 de junio de 2021 [fojas 12 al 28]), la "SUNARP AYACUCHO", comunica que se ha generado el título 2021-1613868 del 21 de junio de 2021, a través del cual se viene atendiendo la solicitud de anotación

preventiva de las oposiciones presentadas. Así también, cumple con remitir adjunto el título archivado N° 2021-00800938 del 26 de marzo de 2021;

Del acuerdo de aperturar expedientes independientes para tramitar las oposiciones

13. Que, en la sesión del 21 de junio de 2021, que consta en el Acta N° 00010-2021/SBN-ORPE, los vocales del “ORPE” asistentes a dicha sesión, acordaron aperturar un expediente para cada una de las seis (6) oposiciones puestas en conocimiento por la “DREA”, mediante el Oficio N° 1007-2021-GRA-GG-GRDS-DRE-OA/INFRA-DIR sin fecha (Solicitud de Ingreso N° 14838-2021 del 10 de junio de 2021 [fojas 5]). En atención al acuerdo adoptado se procedió a abrir el expediente N° 012-2021/SBN-ORPE, con copias de los actuados pertinentes, en donde se tramita la oposición presentada mediante el Oficio N°03904-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

De la oposición presentada mediante el Oficio N° 03904-2021/SBN-DGPE-SDAPE

14. Que, mediante el Oficio N° 03904-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de mayo de 2021 (fojas 6 y 7), la “SDAPE”, debidamente representada por su Subdirector Carlos Reátegui Sánchez, formula oposición contra el procedimiento de saneamiento en la modalidad de inscripción de dominio, iniciado por la “DREA”, respecto de “el predio”, solicitando se suspenda dicho procedimiento y traslade la oposición al “ORPE” para su resolución, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

14.1. Sostiene la “SDAPE”, que “el predio” es un equipamiento urbano formalizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante el “COFOPRI”) y que ha sido afectado en uso por la citada entidad a favor del Ministerio de Educación para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, conforme obra inscrito en el asiento 00002 de la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho;

14.2. Asimismo, menciona que de conformidad con el artículo 63 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, modificado mediante el Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, se inscribió la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

14.3. Así también, señala que la “DREA” ha iniciado un procedimiento de saneamiento al amparo del Decreto Supremo N° 130-2001-EF respecto de “el predio” con la finalidad de inscribir la modificación de titularidad a su favor, conforme se desprende de la publicación realizada en el diario oficial “El Peruano” del 26 de marzo de 2021; y

14.4. Finalmente, sostiene que la “DREA” no ostentaría ningún derecho de propiedad sobre “el predio” que justifique la aclaración de dominio;

Determinación de las cuestiones

- i. Determinar la procedencia de la oposición presentada por la “SDAPE”; y
- ii. Determinar si la “DREA” ostenta título de dominio sobre “el predio”;

De la procedencia de la oposición

15. Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1358², Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151 Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se crea el procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales, con el propósito de optimizar su regulación y facilitar el otorgamiento de derechos para la inversión pública y privada;

16. Que, mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA³, que aprueba el “Reglamento”, se establecen las disposiciones reglamentarias que regulan el procedimiento, requisitos, publicaciones, anotación preventiva, plazos y otros aspectos del procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales; y se dispone, a través de la Única Disposición Complementaria Derogatoria y la Primera Disposición Complementaria Transitoria, la derogación, entre otros cuerpos normativos, del Decreto Supremo N° 130-2001-EF y la adecuación de los procedimientos especiales de saneamiento no concluidos, iniciados en su mérito, a las disposiciones de el “Reglamento”;

17. Que, de acuerdo al artículo 254 del “Reglamento” las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse ante la entidad que lo ejecuta, acreditando el derecho real afectado, en un plazo de treinta (30) días computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento, según corresponda. Por su parte el artículo 255 del citado cuerpo reglamentario establece, que la oposición formulada por las entidades la resuelve la “SBN” en un plazo no mayor de treinta (30) días de recibida la oposición por la entidad ejecutante;

18. Que, en relación a la oposición contra los procedimientos de saneamiento iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, que cuenta con anotación preventiva, el párrafo final⁴ de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”, establece que las oposiciones podrán ser presentadas hasta en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del “Reglamento”⁵, plazo en el que además, caduca de pleno derecho la anotación preventiva;

19. Que, en ese sentido, para declarar la procedencia de una oposición presentada contra un procedimiento especial de saneamiento iniciado en el marco de lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, que cuenta con anotación preventiva, deben concurrir los siguientes presupuestos: **i) que sea formulada por entidad estatal que acredite la afectación de un derecho real; ii) que sea formulada ante la entidad que ejecuta el procedimiento y iii) que sea presentado dentro del plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigencia del “Reglamento”**. Los presupuestos de procedencia

² Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 21 de julio de 2018.

³ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021, entrando en vigencia al día siguiente.

⁴ **Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA, que aprueba el “Reglamento”**

Primera Disposición Complementaria Transitoria

(...)

Las anotaciones preventivas de actos de saneamiento físico legal extendidas en el Registro de Predios de conformidad a las disposiciones legales indicadas en el numeral 2 (entra ellas el Decreto Supremo N° 130-2001-EF), pueden ser convertidas a inscripciones definitivas en el plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Reglamento, a solicitud de la entidad encargada y cumpliendo con la formalidad indicada en el artículo 257 del presente Reglamento, **siempre que no se haya presentado alguna oposición en el plazo previsto. Vencido este plazo dichas anotaciones caducan de pleno derecho.** (El subrayado y negrita es nuestro).

⁵ Interpretación que es acorde con el precedente de observancia obligatoria aprobado por este colegiado, mediante la Resolución N° 002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2021, según el cual:

“Las entidades afectadas con el procedimiento de saneamiento promovido por otra entidad al amparo del Decreto Supremo n° 130-2001EF, 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”.

mencionados, deben acreditarse de forma conjunta o copulativa, caso contrario, la oposición será declarada improcedente, prescindiéndose, además, de emitir pronunciamiento de fondo;

20. Que, habiéndose establecido los presupuestos de procedencia, corresponde calificar la oposición presentada, conforme se indica a continuación:

20.1. De la entidad estatal y la afectación del derecho real

De acuerdo al artículo 8 del “TUO de la Ley Sistema”, la “SBN” ostenta la calidad de entidad conformante del “SNBE”, respeto del cual ejerce su rectoría. Por su parte, conforme al artículo 43 y literal a) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la “SDAPE” es un órgano de la “SBN” encargado de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la “SBN”;

Respecto de los bienes estatales bajo competencia de la “SBN”, desde la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1439 y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 217-2019-EF, se circunscriben a los predios estatales definidos en el artículo 3⁶ del “TUO de la Ley del Sistema”. Mientras que la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Económica y Finanzas (en adelante la “DGA”), ha asumido la competencia respecto de los bienes muebles e inmuebles⁷, inicialmente bajo competencia de la “SBN”;

A fin de formalizar la transferencia de competencias de los bienes muebles e inmuebles, la “DGA” y la “SBN” han conformado un Comité de Transferencia, a través del cual adoptan acuerdos a fin de facilitar la transferencia de información, que se viene realizando de forma progresiva. Se ha revisado las actas de las sesiones celebradas, y se observa que hasta la fecha no se ha efectuado la transferencia formal de la información relacionada a los bienes inmuebles, por lo que la “DGA” no tiene un conocimiento exacto de los inmuebles bajo su competencia. En ese sentido, a consideración de este órgano colegiado, mientras no se verifique la transferencia formal de información de la totalidad de bienes inmuebles bajo competencia de la “DGA”, la “SBN” conserva legitimidad para realizar su defensa a nivel administrativo⁸;

⁶ “TUO de la Ley del Sistema”

Artículo 3.- Bienes estatales.-

Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento.

⁷ **Decreto Supremo N° 217-2019-EF**

Artículo 4.-

A efectos de la aplicación del reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

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.

⁸ Un argumento adicional que sustenta la legitimidad de la “SBN” para realizar la defensa de los bienes inmuebles de propiedad del Estado, se encuentra sustentado en su función de supervisión, que alcanza a los procedimientos especiales de saneamiento técnico legal tramitados bajo los alcances del artículo 21 y siguientes del “TUO de la Ley del Sistema” y el “Reglamento”, independientemente si son ejecutados sobre predios o bienes inmuebles, que de verificarse su indebida aplicación, permite a la “SBN” corregirlo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 261 del “Reglamento”. Situación que ha sido reconocida por la Dirección de Normas y Registro, mediante Memorandum N° 00154-2021/SBN-DNR del 10 de marzo de 2021, en respuesta a una consulta formulada por el Director de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal a través del Memorandum N° 00581-2021/SBN-DGPE, sustentado en el Memorandum N° 00379-2021/SBN-DGPE-SDS.

Revisado el Oficio N° 03904-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de mayo de 2021 (fojas 6 y 7), se advierte que quien formula oposición es la “SDAPE” en tanto órgano de línea de la “SBN”. Así también, se observa que formula oposición en defensa del derecho de propiedad del Estado respecto de “el predio”, inscrito en el asiento 00002 de la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, sobre el que funciona la Institución Educativa Secundaria de Chito “Genaro Taboada Gutiérrez” conforme menciona la declaración jurada presentada al Registro de Predios (fojas 19 y 20) y las publicaciones efectuadas (fojas 22 al 24);

En ese sentido, queda acreditada la calidad de entidad pública de la “SBN” quien actúa a través de la “SDAPE” y la afectación del derecho de propiedad del Estado como consecuencia del procedimiento especial de saneamiento iniciado por la “DREA”;

20.2. De la presentación de la oposición ante la entidad que lo ejecuta

Conforme a la documentación obrante en autos, la “DREA” ha iniciado un procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de inscripción de dominio (derecho de propiedad) respecto de “el predio”, a fin de inscribirlo a favor del Ministerio de Educación-“DREA”, anotándose preventivamente en el asiento 00003 de la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 33);

Contra el citado procedimiento, la “SDAPE” ha formulado oposición ante la “DREA”, conforme se desprende del Oficio N° 04581-2021/SBN-DGPR-SDAPE (fojas 1) y Oficio N° 03904-2021/SBN-DGPR-SDAPE (fojas 6 y 7), confirmado por la “DREA”, mediante el Oficio N° 1007-2021-GRA-GG-GRDS-DRE-OA/INFRA-DIR sin fecha (fojas 5);

En ese sentido, queda acreditado que la oposición fue presentada ante la entidad que ejecuta el procedimiento de saneamiento;

20.3. De la presentación de la oposición dentro del plazo

Conforme a lo desarrollado en el considerando décimo octavo de la presente resolución, las oposiciones formuladas contra los procedimientos de saneamiento iniciados al amparo de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, que cuentan con anotación preventiva, pueden ser presentadas hasta en un plazo de (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del “Reglamento”. El citado cuerpo reglamentario fue publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021, entrando en vigencia al día siguiente, 12 de abril de 2021, a los que sumados los seis (6) meses otorgados por el “Reglamento”, se cumplen el 12 de octubre de 2021, siendo esta la fecha máxima para formular oposición;

Revisado el asiento 00003 la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, se advierte que el procedimiento de saneamiento iniciado por la “DREA”, al amparo del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, se encuentra anotado preventivamente, en mérito al título archivado N° 2021-00800938 del 26 de marzo de 2021. Por lo que la fecha máxima para formular oposición contra este procedimiento, se cumple el 12 de octubre de 2021;

En ese sentido, la “SDAPE”, mediante el Oficio N° 03904-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de mayo de 2021, ha formulado oposición dentro del plazo establecido mediante el “Reglamento”, cumpliéndose con este presupuesto;

21. Que, habiéndose verificado la concurrencia de los presupuestos de procedencia, corresponde admitir a trámite la oposición presentada por la “SDAPE”;

Del procedimiento de saneamiento y título de la “DREA”

22. Que, de acuerdo al inciso 255.3 del artículo 255 del “Reglamento”, la resolución que emita la “SBN”, a través del “ORPE”, se pronuncia sobre la oposición interpuesta, y la procedencia y legalidad del procedimiento especial de saneamiento físico legal, para finalmente resolver;

23. Que, el procedimiento de saneamiento objeto de oposición, es uno iniciado al amparo de las disposiciones procedimentales y requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF y el Decreto Legislativo N° 1358 recogido en el “TUO de la Ley del Sistema”⁹. Siendo así, corresponde evaluar el procedimiento de saneamiento iniciado por la “DREA” atendiendo a los cuerpos normativos citados, en relación a su iniciación y anotación preventivamente en el Registro de Predios;

24. Que, mediante el Decreto Supremo N° 130-2001-EF y sus modificatorias, se reglamenta el artículo 4 del Decreto de Urgencia N° 071-2001¹⁰, a fin de establecer el procedimiento, requisitos y los actos materia de saneamiento técnico, legal y contable de los bienes inmuebles estatales. Es así, que el citado cuerpo reglamentario, estructura un procedimiento ágil y dinámico, compuesto por tres (3) etapas: **i)** la publicación en los diarios (diario oficial “El Peruano” y de circulación nacional) y página web de los bienes y actos materia de saneamiento, **ii)** la anotación provisional o preventiva en el Registro de Predios y **iii)** la inscripción de la conversión en definitiva de la anotación preventiva, transcurrido 30 días calendarios de su anotación, siempre que no haya mediado oposición;

25. Que, en cuanto, a los requisitos, para la anotación preventiva, se dispuso la presentación de: **i)** declaración jurada, en donde se mencione el título de fecha cierta¹¹ que sustenta el derecho objeto de saneamiento, en el que además, se debe manifestar que el citado derecho y el inmueble no son objeto de proceso judicial alguno, en donde se cuestione la titularidad del bien; **ii)** copia de las publicaciones realizadas; **iii)** planos de ubicación, perimétrico y de distribución del inmueble suscrito por verificador responsable y su respectiva memoria descriptiva, cuando corresponda; y **iv)** cualquier otro documento que permita el saneamiento legal;

26. Que, de acuerdo al artículo 10 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF y el artículo 23 del “TUO de la Ley del Sistema”, cuando la entidad que ejecuta el procedimiento

⁹ “TUO de la Ley del Sistema”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA Segunda Disposición Complementaria Transitoria

En tanto, se adecue el Reglamento de la Ley N° 29151, respecto del procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales son de aplicación las disposiciones contenidas en los reglamentos de la Ley N° 26512, (...), aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-95-MTC y del Decreto de Urgencia N° 071-2001, (...), aprobado mediante Decreto Supremo N° 130-2001-EF, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en lo que no contravenga la presente norma (Decreto Legislativo N° 1358).

¹⁰ Derogado mediante la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358.

¹¹ La mención del título de fecha cierta en la declaración jurada es exigido desde la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1358, que en su artículo 17-F, para la inscripción del predio objeto de saneamiento a favor de la entidad que lo ejecuta, ordena ostentar título que conste en documento de fecha cierta que por sí solo no sea suficiente para acceder al registro de Predios (contratos privados con firmas certificadas, resoluciones administrativas, Decretos Supremos, Leyes u otros).

pretende la inscripción del predio a su favor, debe ostentar título que conste en documento de fecha cierta que por sí solo no pueda acceder al Registro de Predios; en caso adolezca del citado título, pero ejerza posesión con fines de uso o servicio público, el predio se inscribirá a favor del Estado y como carga, automáticamente, una afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la entidad que ejecuta el procedimiento, para destinarlo a la finalidad que se viene prestando;

27. Que, en el caso de autos se ha formulado oposición contra un procedimiento de saneamiento en la modalidad de inscripción de dominio¹² (derecho de propiedad), por lo que resulta necesario que la entidad que ejecuta el saneamiento - la "DREA" -, además de cumplir con el procedimiento, acredite ostentar título que conste en documento de fecha cierta;

28. Que, de la revisión de la documentación obrante en autos, se advierte que "el predio" es un lote de equipamiento urbano destinado a educación, que ha sido formalizado y titulado por el "COFOPRI" a favor del Ministerio de Educación, mediante título de afectación en uso del 23 de noviembre de 2015, y cuyo dominio obra inscrito a favor de la "SBN" (siendo lo correcto Estado representado por la "SBN"), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 63¹³ del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, conforme se desprende del asiento 00002 de la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 32);

29. Que, respecto de "el predio" la "DREA", ha iniciado procedimiento de saneamiento en la modalidad de inscripción de dominio (derecho de propiedad), a fin de inscribirlo a favor del Ministerio de Educación – "DREA". Para tal efecto, en atención a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, realizó la publicación del acto de saneamiento en el diario oficial "El Peruano" (fojas 23), en un diario de circulación nacional (fojas 24) y su página web institucional (fojas 22), para finalmente presentarlo, en adición a los demás requisitos, al Registro de Predios para su anotación preventiva, mediante el título N° 2021-00800938 del 26 de marzo de 2021 el que finalmente se anotó el 5 de mayo de 2021;

30. Que, en relación a los procedimientos de saneamiento seguidos respecto de lotes de equipamiento urbano formalizados y titulados, mediante título de afectación en uso por el "COFOPRI", el "ORPE" a través de la Resolución N° 003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero de 2021, aprobó un precedente de observancia obligatoria, según el cual:

"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"

¹² El actual reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, define a la primera inscripción de dominio como aquel acto practicado "respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta."

¹³ Decreto Supremo N° 013-99-MTC

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 Nacional de Bienes Nacionales** (Ahora Superintendencia Nacional de Bienes Estatales). El subrayado y negrita es nuestro.

31. Que, conforme al citado precedente, las entidades estatales, podrán iniciar el procedimiento especial de saneamiento físico legal respecto de lotes de equipamiento urbano titulados por el "COFOPRI", mediante títulos de afectación en uso, siempre que este haya sido otorgado dentro de un procedimiento de formalización manifiestamente irregular. Es decir, respecto de aquellos procedimientos de formalización, en donde el título de afectación en uso otorgado por el "COFOPRI", no se corresponde con el derecho de propiedad o posesión, preexistentes, debidamente acreditados o sustentados en título que reúna las características y/o cualidades exigidas según el tipo de posesión informal¹⁴ y que resulte evidente de su sola lectura;

32. Que, mediante el Oficio N° 211-2021/Z.R.N°XIV-UREG del 22 de junio de 2021 (fojas 12 al 28), la "SUNARP AYACUCHO" ha remitido al "ORPE" el título archivado N° 2021-00800938 del 26 de marzo de 2021, en mérito al cual se ha anotado preventivamente el procedimiento saneamiento objeto de oposición. De la revisión del mismo, se advierte que obra adjunto la declaración jurada formulada por el Director de la Dirección Regional de Ayacucho (fojas 19 y 20), en donde declara bajo juramento que el Ministerio de Educación, a través de la "DREA", ejerce el derecho de propiedad sobre "el predio" al haberlo adquirido mediante acta de donación de la Comunidad Campesina de Chito del 14 de marzo de 2021;

33. Que, de lo expuesto se advierte que la "DREA" sostiene ser propietario de "el predio" en mérito a la donación efectuada por la Comunidad Campesina de Chito, que consta en el acta de donación del 14 de marzo de 2021-no adjunto en autos. En relación al acto de donación, este ha sido otorgado por quien no es titular registral de "el predio" y el título que lo contiene –acta de donación- no cumple con las formalidades requeridas por el artículo 1625¹⁵ del Código Civil. Además, la citada donación ha sido celebrada con fecha posterior a la emisión del título de afectación en uso del 23 de noviembre de 2015, que sustenta el derecho de uso del Ministerio de Educación y de propiedad del Estado representado por la "SBN", conforme obra inscrito en el asiento 00002 de la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 32);

34. Que, además, en relación a los actos de disposición celebrados por las comunidades campesinas, respecto de terrenos ocupados por asentamiento humanos o centros poblados, estos son nulos de pleno derecho, conforme dispone la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 29320, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley N° 28687, al encontrarse excluidos de su propiedad, conforme establece el literal b) del artículo 2 de la Ley N° 24657, Ley que declara de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas. Por lo que, el acta de donación otorgada por la Comunidad Campesina de Chito, respecto de "el predio", ubicado dentro del Centro Poblado San Juan de Chito, es nulo de pleno derecho, por no constituir un predio de su propiedad;

¹⁴ Resolución N° 003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero de 2021, considerando trigésimo cuarto.

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

¹⁵ Código Civil
Artículo 1625.-

Las donaciones de bienes inmuebles, **debe hacerse por escritura pública**, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y de las cargas que ha de satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad**. La negrita y el subrayado es nuestro.

35. Que, en ese sentido, la “DREA” ha iniciado un procedimiento especial de saneamiento que cumple con los requisitos formales, publicaciones, declaración jurada, y anotación preventiva; sin embargo, ha quedado acreditado que no ostenta título idóneo para realizar el acto de inscripción de dominio (derecho de propiedad) respecto de “el predio” que permita la modificación de los derechos otorgados mediante el título de afectación en uso del 23 de noviembre de 2015 emitido por el “COFOPRI”. Por tanto, debe declararse fundada la oposición presentada por la “SDAPE”, y en consecuencia, disponerse la conclusión del procedimiento especial de saneamiento objeto de oposición y ordenar a la “SUNARP AYACUCHO” proceda a la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el asiento 00003 de la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho;

36. Que, corresponde solicitar a la “SUNARP AYACUCHO”, que en mérito a la presente resolución, cancele el asiento 00004 de la partida N° P11163355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, en donde obra anotado preventivamente la oposición tramitada en autos, extendido a requerimiento de la Secretaria Técnica de este órgano colegiado, mediante el Oficio N° 00152-2021/SBN-ORPE del 15 de junio de 2021;

37. Que, finalmente, se deberá remitir copia de la presente resolución a la Secretaria Técnica y Órgano de Control Institucional de la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Ayacucho, a fin de que adopte las acciones de su competencia contra los funcionario a cargo de remitir la oposición presentada por la “SDAPE” a este órgano colegiado, al verificarse, conforme a los actuados, una demora de veinticinco (25) días hábiles para su remisión y una falta de atención a los requerimiento formulados mediante los Oficios N° 00151-2021/SBN-ORPE del 7 junio del 2021 y N° 00153-2021/SBN-ORPE del 15 de junio de 2021, mencionados en los considerados séptimo y noveno, contraviniendo lo dispuesto en el inciso 255.1¹⁶ del artículo 255 del “Reglamento”; y

De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019.2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 106-2016/SBN y sus modificatorias, y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **FUNDADA** la oposición formulada 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 (derecho de propiedad), iniciado por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

¹⁶ Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el “Reglamento”

Artículo 255.-

255.1 La oposición formulada por entidades la resuelve la SBN en un plazo de treinta (30) días de recibida. Para tal efecto, la entidad a cargo del saneamiento físico legal remite el expediente con todos los actuados a la SBN dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días de presentada. La negrita y el subrayado es nuestro.

SEGUNDO: Remitir copia certificada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, para que proceda conforme a los considerandos trigésimo quinto y trigésimo sexto.

TERCERO: Remitir copia certificada de la presente resolución a la Secretaría Técnica y Órgano de Control Institucional de la Dirección Regional de Educación de Ayacucho para que procedan conforme al considerando trigésimo séptimo.

CUARTO: Disponer la notificación de la presente resolución a los administrados; así como su publicación en el Portal Institucional de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN (www.sbn.gob.pe).

Vocal (e)
ORPE-SBN

Presidente (e)
ORPE-SBN

Vocal (e)
ORPE-SBN