

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0023-2021/SBN-ORPE

San Isidro, 6 de diciembre del 2021

AMINISTRADOS

: Rolando Neyra Calle

Itala Liliana Bermejo Injoque

Giovanna Teresa Peñaranda Santander

Magda Beatriz Vasquez Britos

Sociedad de Beneficencia de Puno (antes la Sociedad de Beneficencia Pública de Puno)

SOLICITUD DE INGRESO : 27528-2021 del 22 de octubre de 2021

EXPEDIENTE : 019-2021/SBN-ORPE

MATERIA : Oposición contra procedimiento de saneamiento

SUMILLA:

“EL ORPE ES COMPETENTE PARA RESOLVER LAS OPOSICIONES PRESENTADAS POR LAS ENTIDADES CONFORMANTES DEL SNBE CONTRA LOS PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL”

VISTO:

El expediente N° 019-2021/SBN-ORPE que sustenta la oposición presentada por **ROLANDO NEYRA CALLE, ITALA LILIANA BERMEJO INJOQUE, GIOVANNA TERESA PEÑARANDA SANTANDER y MAGDA BEATRIZ VASQUEZ BRITOS** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO Y DECLARATORIA DE FÁBRICA**, promovido por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE PUNO**, respecto del predio de un área de 918,70 m², ubicado en el Jirón Arequipa N° 835-845-847 y 859 de la ciudad de Puno, distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en la ficha N° 5664 que continua en la partida N° 05005118 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno (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 N° 29151, Ley General 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 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;

De la oposición presentada

6. Que, mediante el escrito del 14 de octubre de 2021 (Solicitud de Ingreso N° 27528-2021 del 22 de octubre de 2021 [fojas 1 al 34]), Rolando Neyra Calle, identificado con DNI N° 01213932, Itala Liliana Bermejo Injoque, identificada con DNI N° 01230068, Giovanna Teresa Peñaranda Santander, identificada con DNI N° 01228166 y Magda Beatriz Vásquez Britos, identificada con DNI N° 01236882 (en adelante los “Opositores”), formulan oposición contra el procedimiento de saneamiento físico legal en la modalidad de inscripción de dominio y declaratoria de fábrica iniciado por la Sociedad de Beneficencia de Puno² –antes la Sociedad de Beneficencia Pública de Puno- (en adelante la “Beneficencia”), respecto de “el predio”, solicitando lo siguiente:

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

² Decreto Legislativo N° 1411, Decreto Legislativo que regula la naturaleza, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia, por lo que no se encuentran sujetos a la normativa del “SNBE”

Tercera Disposición Complementaria Final

Las Sociedades de Beneficencia Pública y la Junta de Participación Social, en adelante se denominarán Sociedad de Beneficencia, adicionándose el nombre del ámbito territorial en la que se encuentran, y se rigen por la presente normal. (La negrita y el subrayado es nuestro).

i) se cancele la anotación preventiva del procedimiento de saneamiento inscrito en la ficha N° 5664 que continúa en la partida N° 05005118 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno y ii) se oficie a la Oficina Registral de Puno, para que se anote la oposición hasta la conclusión de la oposición presentada ante el Tercer Juzgado Civil de Puno, tramitado bajo el expediente N° 137-2020-0-2101-JR-CI-03, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

- 6.1. Sostiene, que al amparo de la Ley N° 26512, Ley N° 27493 y Decretos Supremos N° 130 y 136-2001-EF, la “Beneficencia” ha iniciado procedimiento de saneamiento respecto de “el predio”, anotándolo preventivamente en la ficha N° 5664 que continúa en la partida N° 05005118 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno;
- 6.2. Asimismo, señala que la anotación preventiva del procedimiento de saneamiento se ha realizado en virtud de una simple declaración jurada, que no cuenta con requisitos mínimos de tipo de documento (escritura pública, acta, minuta, etc.), fecha cierta y nombre o denominación del transferente (para acreditar el tracto sucesivo cuando corresponda);
- 6.3. Además, menciona que la “Beneficencia” tiene conocimiento que “el predio” es de propiedad de Casimira Encinas viuda de Barrios, quien lo adquirió de su anterior propietario Mariano Peñaranda, mediante escritura pública del 9 de septiembre de 1918 ante el notario público, Alfredo Aramayo, que obra en el Archivo Departamental de Puno bajo la escritura N° 385, folio 984-vta al 986, no inscrito en los Registros Públicos; y
- 6.4. Finalmente, señala que no habiéndose efectuado la inscripción definitiva del procedimiento de saneamiento y de acuerdo al precedente de observancia obligatoria aprobado mediante la Resolución N° 002-2019/SBN-ORPE, es procedente presentar la oposición a la inscripción definitiva del saneamiento por afectarse el derecho de propiedad de Casimira Encinas viuda de Barrios;

Determinación de la cuestión

Determinar la procedencia de la oposición presentada por los “Opositores”;

Del procedimiento de saneamiento físico legal y la procedencia de la oposición

7. Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1358³, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada, se crea el procedimiento especial de saneamiento con la finalidad de optimizar la regulación del saneamiento físico legal de los inmuebles estatales destinados a servicios públicos y otros usos del Estado;

8. Que, de acuerdo al artículo 18 del “TUO de la Ley del Sistema” las entidades que conforman el “SNBE” se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentran bajo su administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas de la Ley N° 29151 y el “Reglamento”;

9. Que, de conformidad con el artículo 21 del citado cuerpo normativo, las entidades que conforman el “SNBE” ejecutan el procedimiento especial de saneamiento

³ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 21 de julio de 2018.

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, y 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 últimas;

10. Que, el artículo 242 del “Reglamento” señala que las entidades se encuentran obligadas a efectuar de oficio y en forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral. Así también, el artículo 245 del citado reglamento, señala que el procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales debe cumplir, según corresponda al tipo de acto, las siguientes etapas: **i)** Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento, **ii)** elaboración de documento (declaración jurada y documentos técnicos), **iii)** notificación, **iv)** anotación preventiva del acto de saneamiento, **v)** oposición, **vi)** inscripción registral definitiva y **vii)** actualización en el SINABIP;

11. Que, respeto de la oposición, el artículo 254 del “Reglamento” señala que las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse ante la entidad que ejecuta el procedimiento, acreditando el derecho real que les afectaría, en un plazo de 30 días computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento. Además, conforme al artículo 255 y 256 del citado reglamento, la oposición formulada por las entidades la resuelve la “SBN” en un plazo no mayor de 30 días de recibida, mientras que las oposiciones formuladas por los particulares (personas naturales o jurídicas) se resuelve en sede judicial;

12. Que, de acuerdo al inciso 2 del artículo 29 del “Reglamento” el “ORPE” es competente para conocer de 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”;

13. Que, por tanto, de acuerdo a los considerados precedentes, el ORPE es competente para conocer de las oposiciones presentadas por las entidades contra los procedimientos especiales de saneamiento físico legal ejecutados por las entidades conformantes del “SNBE”;

14. Que, de la revisión de la documentación de autos, se advierte que la oposición es presentada contra un procedimiento de saneamiento ejecutado por la “Beneficencia”. Las Sociedades de Beneficencia, desde la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1411, Decreto Legislativo que regula la naturaleza, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia, no forman parte del “SNBE”⁴, ni si se sujetan a sus disposiciones, salvo cuando realizan actos de disposición de sus bienes inmuebles, al no constituirse como entidades públicas⁵;

⁴ “TUO de la Ley del Sistema”

Artículo 8.-

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector.
b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.
c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.
e) Los gobiernos regionales.
f) Los gobiernos locales y sus empresas.
g) Las empresas estatales de derecho público.

No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.

⁵ Decreto Legislativo N° 1411

Artículo 4.-

Las Sociedades de Beneficencia, **no se constituyen como entidades públicas**, se rigen por lo establecido en la presente norma y para su adecuado control, por las normas de los sistemas administrativos de defensa judicial del Estado y control; así como por las **normas que regulan los bienes estatales en lo que**

15. Que, en igual sentido, la Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, ante una consulta formulada por la “SBN”, en el fundamento 24 de su Informe Jurídico N° 013-2021-JUS/DGDNCR del 6 de abril de 2021, señala: (...) *si bien la Sociedad de Beneficencia no forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales – en tanto no sería entidad pública, condición sine qua non para considerar a una persona jurídica como parte del Sistema-; sin embargo, si se encuentra dentro del ámbito de aplicación de las normas de la SBN por disposición expresa de los términos de los artículo 4 y 19 del Decreto Legislativo N° 1411, respecto de los actos de disposición de bienes inmuebles;*

16. Que, por tanto, la oposición presentada ha sido formulada contra un procedimiento de saneamiento seguido por una entidad (la “Beneficencia”) que no forma parte del “SNBE”; en consecuencia, la “SBN” actuando a través del “ORPE” no ostenta competencia para resolver la oposición de autos⁶;

17. Que, de acuerdo al principio de legalidad, recogido en el numeral 1.1. del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. En ese sentido, corresponde declarar improcedente de la oposición presentada por los “Opositores”;

18. Que, finalmente, sin perjuicio de lo antes mencionado, se advierte que los “Opositores”, son personas naturales que no reúnen las condiciones necesarias para recurrir al “ORPE”, en vía de oposición, toda vez que, conforme a los considerandos precedentes, es una vía exclusiva reservada para las entidades estatales. Por tanto, corresponde a los “Opositores” continuar su proceso de oposición tramitado ante el Tercer Juzgado Civil de Puno, bajo el expediente N° 137-2020-0-2101-JR-CI-03, el cual se menciona en el punto 2 del petitorio de su escrito de oposición (fojas 1 al 8); 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, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que el **ORPE** no tiene competencia para conocer la oposición presentada por **ROLANDO NEYRA CALLE, ITALA LILIANA BERMEJO INJOQUE, GIOVANNA TERESA PEÑARANDA SANTANDER** y **MAGDA BEATRIZ VASQUEZ BRITOS** contra el procedimiento de saneamiento en la modalidad de inscripción de dominio y declaratoria de fábrica, iniciado por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE**

respecta a la disposición de bienes inmuebles de las Sociedades de Beneficencia; y de manera subsidiaria por las normas del Código Civil y la Ley General de Sociedades.

(...).

En igual sentido, la exposición de motivos del Decreto Legislativo N° 1411, señala de forma expresa que las Sociedades de Beneficencia **no forman parte de la organización estatal**, no están adscritas al Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables o al gobierno local en donde desarrollan sus funciones. Estas entidades solo ejercen un rol supervisor de su funcionamiento y gestión (...)

(La negrita y el subrayado es nuestro).

⁶ De acuerdo al artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, uno de los requisitos de validez del acto administrativo, es la competencia, según el cual el acto debe ser emitido por un órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

PUNO (antes Sociedad de Beneficencia Pública de Puno), por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Vocal (e)
ORPE-SBN

Presidente (e)
ORPE-SBN

Vocal (e)
ORPE-SBN