

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0028-2022/SBN-ORPE

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

EXPEDIENTE : 033-2022/SBN-ORPE
RECLAMANTE : Instituto Nacional de Innovación Agraria - INIA
RECLAMADO : Municipalidad Provincial de Urubamba
MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

“LAS ENTIDADES DEL “SNBE” AL MOMENTO DE SUSCRIBIR LA DECLARACIÓN JURADA DEBERÁN VERIFICAR QUE SOBRE EL PREDIO O INMUEBLE MATERIA DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL NO SE ENCUENTRA TRAMITANDO UN PROCESO JUDICIAL DONDE SE CUESTIONE LA AFECTACIÓN DIRECTA O INDIRECTA DE LA PROPIEDAD”.

VISTO:

El expediente **033-2022/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACIÓN AGRARIA - INIA**, representado por el Director General, Ysmael Rafael Mayuri Quispe, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO** tramitado por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE URUBAMBA**, representada por su alcalde, Luis Alberto Valcárcel Villegas, respecto al área de 6.989.41m², del predio ubicado en la Hacienda Charcahuaila, del Distrito y Provincia de Urubamba, Departamento de Cusco, inscrito en favor del Instituto Nacional de Innovación Agraria - INIA en la partida 02018237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco de la Zona Registral X - Sede Cusco, registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales CUS 15101 (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

29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley del Sistema”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (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 y única 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 106-2016/SBN del 27 de diciembre de 2016 y sus modificatorias se designó a los integrantes del “ORPE”, cuya instalación y funcionamiento es 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 e inmuebles de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y, **ii)** emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes vinculantes en casos de similar naturaleza;

5. Que, el artículo 29 del “Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer sean predios e inmuebles estatales, los conflictos siguientes: **i)** conflictos entre entidades respecto de los actos que recaigan sobre predios e inmuebles 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 e inmuebles del Estado; y, **iv)** los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los predios e inmuebles del Estado o el levantamiento de las mismas;

Del traslado de la oposición

6. Que, mediante Oficio 605-2022-A-MPU del 14 de octubre de 2022, [Solicitud de ingreso 27327-2022 del 17 de octubre de 2022], remitida por la Municipalidad Provincial de Urubamba, debidamente representada por su alcalde, Luis Alberto Valcárcel Villegas (en adelante, la “Municipalidad”), traslada a la SBN la oposición el 22 de septiembre de 2022 (notificada el 27 de septiembre de 2022), formulada por el Instituto Nacional de Innovación Agraria - INIA, representado por el Director General, Ysmael Rafael Mayuri Quispe (en adelante, “INIA”), se opone al procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso, respecto de “el predio”. Asimismo, la “Municipalidad” traslada la oposición en mérito a los siguientes fundamentos:

6.1. Sostiene que, la “Municipalidad” inicio el procedimiento de saneamiento físico legal del “el predio”, donde se tienen las instalaciones del Terminal Terrestre y el Mercado Abastos, con una posesión de más de 25 años;

6.2. Señala que, con Oficio 541-2022-A-MPU del 31 de agosto del 2022, se notificó al “INIA”, el inicio del procedimiento de saneamiento físico legal de predios

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

²Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

respecto de “el predio”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 251 inciso 1 del “Reglamento”;

- 6.3. Asimismo, con Oficio 867-2022-MINAGRI-INIA-GG-OA-121-UP del 6 de septiembre del 2022 el “INIA” presentó la oposición, argumentando la existencia de la Resolución Judicial 17 del 1 de julio del 2022 emitida por el Juzgado Mixto Itinerante de Urubamba, donde ordena que la “Municipalidad” dentro del plazo de 15 días hábiles cumpla con desocupar y entregar a favor del “INIA” “el predio”;
- 6.4. Así también, señala que “el predio” se encuentra en una controversia judicial, tramitado mediante expediente 00033-2017-0-1015-MJ-CI-01;
- 6.5. Finalmente, señala que la Unidad de Patrimonio pone de conocimiento a la Oficina de Procuraduría Pública, el Oficio 867-2022-MINAGRI-INIA-GG-OA-121-UP del 06 de septiembre del 2022 presentado por el “INIA” donde presenta la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal, iniciado por la “Municipalidad”.

De la oposición presentada

7. Que, mediante escrito del 22 de septiembre de 2022 (notificado el 27 de septiembre de 2022), remitida por la “Municipalidad”, traslada a la SBN la oposición formulada por el “INIA”, respecto al procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de asunción de titularidad, en base a los fundamentos siguientes:

- 7.1. Señala que, con Oficio 541-2022-A-MPU del 31 de agosto del 2022, se notificó al “INIA”, el inicio del procedimiento de saneamiento físico legal, el mismo que está brindando el servicio público de terminal terrestre;
- 7.2. Así también, señala que sobre el predio se tramita un proceso judicial ante el Juzgado Mixto Itinerante de Urubamba de la Corte Superior de Cusco “Expediente 0033-2017-0-1017-JM-CI-01” sobre reivindicación;
- 7.3. Alega que, el Juzgado Mixto Itinerante de Urubamba, emitió la sentencia 017 del 01 de julio del 2022, donde declara fundada la pretensión del “INIA”, y ordena la desocupe “el predio”, y la devolución de “el predio” a favor del “INIA”, y;
- 7.4. Finalmente señala, que de conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica del poder Judicial “toda persona está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de la autoridad judicial competente (...).

De la anotación preventiva de la oposición

8. Que, mediante del Oficio 00842-2022/SBN-ORPE del 2 de diciembre de 2022, la Secretaría Técnica del “ORPE” de conformidad con lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 255 del “Reglamento”, solicitó la anotar preventivamente la oposición interpuesta por el “INIA” al Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco de la Zona Registral N° X - Sede Cusco;

Del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales

9. Que, el procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales se encuentra regulado en el Capítulo V del “Reglamento” (artículo 242 a 262); sin perjuicio que, de manera supletoria se puedan aplicar otras disposiciones legales de las normas especiales del “SNBE” y otras, siempre que no desnaturalicen el referido procedimiento especial;

10. Que, es conveniente precisar que el saneamiento físico legal, comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento (sub numeral 10) del numeral 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”);

11. Que, el artículo 243 del “Reglamento” identifica la tipología de actos de saneamiento físico legal y además para una idónea aplicación, define cada uno de estos supuestos, entre otros tenemos: **i)** Inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta; **ii)** Asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce posesión: respecto de predios o inmuebles inscritos a favor de otra entidad y solamente en relación al área que posee la entidad sin título alguno, comprendiéndose la independización en caso de posesión parcial; y, **iii)** Aclaración del destino de los aportes reglamentarios: precisar el destino del aporte en función al uso que se le viene dando, sin cambiar la titularidad. Cabe precisar que, dicha tipología no es cerrada, pues admite otros actos de saneamiento que sea necesarios; de conformidad con lo previsto por el literal I) del numeral 22.1) del artículo 22 del “TUO de la Ley del Sistema”;

12. Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías de un debido procedimiento administrativo, en las etapas, pues estas precisamente sirven de guía y/o parámetros que deben ser observados por las entidades del “SNBE” que pretendan acogerse a este procedimiento especial, que de por sí es excepcional. En ese sentido, el artículo 245 del “Reglamento” de manera imperativa establece las etapas que se deben seguir, como son: **1)** Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal; **2)** Elaboración de documentos; **3)** Notificación; **4)** Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal; **5)** Oposición en los actos de saneamiento físico legal; **6)** Inscripción registral definitiva; y, **7)** Actualización del SINABIP. Cabe precisar que, la ejecución de dichas etapas está condicionadas al tipo de acto de saneamiento que se pretenda llevar a cabo;

13. Que, ahora bien, resulta oportuno recordar que un predio o inmueble estatal podrá requerir uno o más actos de saneamiento físico legal, el cual o los cuales solo podrán ser identificados como resultado de un correcto e integral diagnóstico físico legal que concluya con la emisión de un informe técnico legal que dé cuenta de los actos de saneamiento que requiere el predio o inmueble; pudiéndose incluso ejecutarse de manera simultánea o progresiva, según la prioridad establecida por la entidad del “SNBE”. De ahí que pueda justificarse la existencia -razones metodológicas- que dividan los actos de saneamiento en principales y accesorios, siendo los principales aquellos que buscan regularizar un derecho (definitivo o temporal), respecto del predio o inmueble, por lo que los restantes deberán ser reputados como accesorios;

14. Que, finalmente debe precisarse que las normas del “SNBE” prevé los mecanismos de corrección ante una aplicación indebida del procedimiento especial de saneamiento físico legal. La primera, se dará a través de la oposición, es decir, aún dentro del procedimiento especial de saneamiento y será resuelto por este órgano

colegiado. El segundo, operará a través de las acciones de supervisión y su posterior precisión, rectificación o aclaración a cargo de la SBN cuando el procedimiento especial de saneamiento haya concluido con su inscripción en el Registro de Predios correspondiente; sin perjuicio del tiempo transcurrido, pues debe recordarse que ni el tiempo ni el Registro convalida los actos nulos;

Determinación de las cuestiones

- I. Determinar los criterios idóneos para cumplir con el requisito de la declaración jurada sobre procesos judiciales.

Determinar los criterios idóneos para cumplir con el requisito de la declaración jurada

15. Que, en el caso concreto, la “Municipalidad” sostiene que dio inicio el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de asunción de titularidad en favor del Estado con constitución automática de afectación en uso de “el predio” que se encuentra ocupado por el Terminal Terrestre y el Mercado abastos, con una posesión de más de 25 años; y por su parte el “INIA” señala que sobre “el predio” se tramita un proceso judicial ante el Juzgado Mixto Itinerante de Urubamba de la Corte Superior de Cusco - Poder Judicial “Expediente 0033-2017-0-1017-JM-CI-01” sobre reivindicación. Por tanto, este órgano colegiado, debe evaluar si la “Municipalidad” puede realizar el procedimiento especial de saneamiento físico legal respecto de un predio con proceso judicial en trámite;

16. Que, el artículo 2 del “TUO de la Ley del Sistema”, señala que las normas contenidas en la Ley 29151, normas reglamentarias y aquellas que emita la “SBN”, entre ellas la que regula el procedimiento especial de saneamiento, son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el “SNBE”, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes. Precizando, el inciso 2.3. del artículo 2 del “Reglamento”, que no se encuentran comprendidos en la normativa del “SNBE”, aquellos aspectos que se rigen por normativa especial;

17. Que, el numeral a del artículo 249 del Capítulo V del “Reglamento” ha desarrollado que la Declaración jurada, debe señalar: a.1) Cuando el predio o inmueble es estatal pero aún se encuentra inscrito a nombre de un particular, el derecho de propiedad que tiene sobre el bien con indicación del título de adquisición a su favor que conste en documento de fecha cierta, precisando sus datos más relevantes o, de corresponder, indicando la norma legal que lo sustente. a.2) Cuando el predio o inmueble está inscrito como bien estatal o no cuenta con inscripción registral, se debe precisar la posesión que viene ejerciendo la entidad sobre el bien para el cumplimiento de sus funciones y el uso asignado. a.3) Que el predio o inmueble no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad. a.4) Que cumplió con efectuar la notificación personal o publicación, según corresponda. a.5) Que aplicará la prevalencia de la información catastral, cuando corresponda;

18. Que, mediante Resolución 015-2022/SBN-ORPE del 28 de septiembre de 2022, este órgano colegiado, estableció respecto a la declaración jurada relacionada a la existencia o no de procesos judiciales que cuestione el derecho de propiedad”, no es suficiente la aplicación literal de la referida disposición legal, sino que resulta necesario darle un contenido interpretativo sustentado en argumentos razonables que garanticen la finalidad que persigue dicha disposición legal, es decir, el respeto de la función jurisdiccional y la protección del derecho de propiedad;

19. Que, las entidades del “SNBE” deberán tener presente que la afectación al derecho de propiedad puede darse de manera directa e indirecta. Será directa, cuando de la sola revisión de las piezas procesales del proceso judicial, se pueda concluir que la controversia (materia) versa sobre la propiedad del predio o inmueble estatal y por tanto será la judicatura quien definirá cuál de las partes, es la propietaria. Por otro lado, será indirecta, cuando el resultado de la decisión judicial (efectos) puedan afectar al propietario del predio o inmueble estatal;

20. Que, las entidades del “SNBE” al momento de suscribir la aludida declaración jurada deberán verificar si se trata de una afectación directa o indirecta de la propiedad que debe ser dilucidada en sede judicial, pues ambas son tuteladas por el sub numeral a.3) del literal a) del artículo 3 del “Reglamento”, y, por tanto, será un impedimento para poder tramitar el respectivo procedimiento especial de saneamiento físico legal hasta la conclusión del respectivo proceso judicial;

21. Que, sobre “el predio” se tramita un proceso judicial ante el Juzgado Mixto Itinerante de Urubamba de la Corte Superior de Cusco “Expediente 0033-2017-0-1017-JM-CI-01” sobre reivindicación, donde se emitió la sentencia 17 del 1 de julio del 2022, declarando fundada la pretensión del “INIA”, y ordena la desocupe “el predio”, y la devolución de “el predio” a favor del “INIA”, además que realizado el seguimiento del expediente judicial indicado en la página web del Poder Judicial del Perú (cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html), cuenta con una apelación vigente presentada por la “Municipalidad”, concedida mediante Resolución 18 del 22 de septiembre del 2022;

22. Finalmente, en virtud de lo expuesto este órgano colegiado admite la oposición por cuanto “el predio” es materia de proceso judicial, lo que contraviene con sub numeral a.3) del literal a) del artículo 249 del “Reglamento”

De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante D.S. 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-20021-VIVIENDA, Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, Resolución 106-2016/SBN y modificatorias, el Decreto Supremo 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **PROCEDENTE** la oposición interpuesta por el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACIÓN AGRARIA - INIA** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, promovido por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE URUBAMBA**, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Dar por **CONCLUIDO** el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, promovido por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE URUBAMBA**, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

TERCERO: Remitir copia certificada de la presente resolución a la Oficina Registral de Cusco de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, para que proceda conforme al considerando vigésimo tercero de la presente resolución.

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

Firmado por:

Presidente (e) del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Vocal (e) del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Vocal (e) del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal