

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0002-2023/SBN-ORPE

San Isidro, 16 de febrero del 2023

EXPEDIENTE : 002-2023/SBN-ORPE
RECLAMANTE : Dirección General de Abastecimiento
RECLAMADO : Gerencia Regional de Salud de La Libertad
MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

“LA ENTIDAD PROMOTORA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DEBERÁ CONTAR CON TÍTULO COMPROBATORIO DE DOMINIO QUE CONSTE EN DOCUMENTO DE FECHA CIERTA A EFECTOS DE INSCRIBIR EL PREDIO O INMUEBLE A SU NOMBRE; SIN EMBARGO, SI CONTARA SOLO CON POSESIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES, LA INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO SE REGISTRA A NOMBRE DEL ESTADO Y COMO CARGA SE ANOTA AUTOMÁTICAMENTE LA AFECTACIÓN EN USO POR TIEMPO INDETERMINADO EN FAVOR DE LA ENTIDAD.”

VISTO:

El expediente **002-2023/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**, representada por el Director General, Luis Mijail Vizcarra Llanos, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, tramitado por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, respecto al predio ubicado en el Asentamiento Humano “El Carmelo”, Mz. 25, Lt. 12, distrito y provincia de Virú, departamento de La Libertad, con un área de 1,230.70 m2, inscrito en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la partida P14176237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral V - Sede Trujillo, registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales CUS 86118 (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 procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales

6. 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;

7. 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");

8. 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:

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 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 l) del numeral 22.1) del artículo 22 del “TUO de la Ley del Sistema”;

9. 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;

10. 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;

11. 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; y,

12. Que, por otro lado, el numeral 255.3) del artículo 255 del “Reglamento” establece los alcances del pronunciamiento de este órgano colegiado, en la medida que la resolución del ORPE se pronuncia sobre la oposición interpuesta y la procedencia y legalidad del procedimiento de saneamiento físico legal, disponiendo que el Registro de Predios extienda la inscripción a favor de la entidad que resulte titular del bien materia de saneamiento físico legal, en caso sea procedente dicho saneamiento;

De la oposición presentada

13. Que, mediante Oficio 886-2022-EF/54.06 del 25 de noviembre del 2022 (fojas 5 - reverso) la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante la “DGA”), debidamente representada por el Director General, Luis Mijail Vizcarra Llanos, formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de inscripción de dominio, iniciado por la Gerencia Regional de Salud del Gobierno Regional de La Libertad (en adelante “GRS”), debidamente representada por

el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

- 13.1.** Precisa que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, remite la resolución 0020-2022/SBN-ORPE del 6 de octubre del 2022, donde declara improcedente la oposición interpuesta por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE, contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de inscripción de dominio, iniciado por la “GRS”, por cuanto consultado el aplicativo Google Earth, se aprecia que obra una edificación de carácter permanente para la prestación de servicio público “Centro de Salud El Carmelo” administrado por la “GRS”, en consecuencia “el predio” es un bien inmueble estatal bajo la competencia del “SNA”, cuyo ente rector es la “DGA”. En tal sentido, el ORPE ha encauzado a la “DGA” el Oficio 1019-2022-GRLL-GGR-GRS del 6 de junio del 2022, mediante el cual informa que la “GRS” ha iniciado el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de inscripción de dominio sobre “el predio”;
- 13.2.** Sostiene que, verificado el Sistema de Gestión Documentaria del MEF, se ha obtenido como resultado que la resolución 0020-2022/SBN-ORPE del 6 de octubre del 2022, fue remitida mediante Oficio 00590-2022/SBN-ORPE, recibido el 26 de octubre del 2022. Asimismo, la “DGA” mediante Oficio 886-2022-EF/54.06 del 25 de noviembre del 2022, formula la oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad inscripción de dominio. En atención a lo expuesto, el plazo para que la “DGA” pueda presentar la oposición, vence el 13 de diciembre del 2022, quiere decir, se encuentra dentro del plazo previsto por el “Reglamento”;
- 13.3.** Alega que, mediante Informe 651-2022-EF/54.06 del 25 de noviembre del 2022 (fojas 3 al 8), en la parte pertinente a la oposición, sostiene que, de los antecedentes evaluados por esta dirección; así como la información remitida por la “GRS”, no se ha verificado la existencia de un título de fecha cierta mediante el cual la “GRS” haya adquirido la titularidad de “el predio”;
- 13.4.** Asimismo, pretenden inscribir el dominio de “el predio” a favor del Estado peruano representado por la “GRS”, sin embargo, esto no corresponde, conforme lo establecido en el Decreto Legislativo 1439 el cual señala que: a partir del 15 de octubre del 2019, quien asume representación de los bienes inmuebles del Estado con edificación es la “DGA”; y,
- 13.5.** Finalmente, hace referencia al precedente de observancia obligatoria que dio merito la Resolución 0003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero del 2021, el cual señala lo siguiente:

“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 traslado de la oposición y descargo

14. Que, mediante Oficio 002463-2022-GRLL-GGR-GRS del 14 diciembre de 2022, [Solicitud de ingreso 33624-2022 del 14 de diciembre de 2022] (fojas 1 y 2), la “GRS”, traslada la oposición formulada por la “DGA” al ORPE, mediante Oficio 886-2022-EF/54.06 del 25 de noviembre del 2022, contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad inscripción de dominio, que sigue respecto de “el predio”;

15. Que, la “GRS” no remite documentación que sustenta su descargo, motivo por el cual, y con la finalidad de realizar un análisis acertado del caso, este órgano colegiado ha procedido a extraer copias de los actuados pertinentes del expediente administrativo 019-2022/SBN-ORPE, de las cuales se ha obtenido lo siguiente:

15.1. Sostiene que, mediante Oficio 1152-2022-GRLL-GGR-GRS del 20 de junio del 2022, dirigido al Jefe de la Oficina Registral de Trujillo, solicita anotación preventiva de inscripción de dominio a favor de la “GRS”, para lo que se anexa Declaración Jurada del 20 de junio del 2022 (fojas 31- reverso), donde se indica que “el predio”, está registrado a nombre de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, que la “GRS” ejerce posesión sobre dicho bien, para uso asignado como “Centro Medico”, conforme el Acuerdo de Consejo 009-2008-MCPCV del 30 de septiembre del 2008 (fojas 32 - reverso y fojas 33), donde se resuelve que la Municipalidad del Centro Poblado - El Carmelo, aprueba la donación del área de 1'153,636.9 m2, para la construcción de la Posta Medica de Salud del Centro Poblado - El Carmelo, que no existe proceso judicial alguno sobre “el predio” que cuestione su derecho de propiedad, y que cumple con realizar las notificaciones conforme lo señalado en el artículo 251 del “el Reglamento”;

Asimismo, obra la Constancia de Posesión del 30 de septiembre del 2008 (fojas 33 - reverso), emitida por la Municipalidad del Centro Poblado - El Carmelo, a favor de la “GRS”;

Finalmente, deja constancia que el Acuerdo de Consejo, y la Constancia de Posesión arriba indicados son, documentos de fecha cierta;

De la anotación preventiva de la oposición

16. Que, el numeral 2) del artículo 255 del “Reglamento”, prevé que, la SBN [entiéndase a través del ORPE] en un plazo no mayor a cinco (5) días [entiéndase días hábiles], podrá solicitar a la SUNARP que anote preventivamente la oposición. Dicha disposición legal tiene, entre otras finalidades, poner en conocimiento del Registro de Predios correspondiente sobre la existencia de un conflicto de intereses entre entidades públicas que será resuelto en única y última instancia a través de este órgano colegiado; decisión que además dará por agotada la vía administrativa. De ahí la importancia de su anotación en el referido Registro de Predios, pues solo así se podrá garantizar la eficacia de lo resuelto por este órgano colegiado;

17. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio 00002-2022/SBN-ORPE del 10 de enero de 2023, la Secretaría Técnica de este órgano colegiado solicitó la anotación preventiva del presente procedimiento especial de saneamiento físico legal en la en la modalidad inscripción de dominio;

18. Que, es conveniente precisar que, de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio” a la fecha de la emisión de la presente resolución, se aprecia que se ha procedido con la anotación preventiva de la oposición presentada por la “DGA”, la cual consta inscrita en el asiento 0005 de la partida P14176237 del Registro de Predios de Trujillo;

Determinación de las cuestiones

Determinar si la “GRS” ostenta título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta sobre “el predio”.

Del título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta

19. Que, en autos obra el Oficio 1152-2022-GRLL-GGR-GRS del 20 de junio del 2022, dirigido al Jefe de la Oficina Registral de Trujillo, donde se observa que se solicitó primera inscripción de dominio a favor de la “GRS” en mérito a la Declaración Jurada del 20 de junio del 2022, Acuerdo de Consejo 009-2008-MCPCV del 30 de septiembre del 2008, y Constancia de Posesión del 30 de septiembre del 2008, estas 2 últimas emitidas por el alcalde de la Municipalidad del Centro Poblado - El Carmelo José O. Ávila Celis;

20. Que, en ese sentido, la “GRS” ha iniciado el procedimiento especial de saneamiento cumpliendo con los requisitos formales, publicaciones, declaración jurada, y anotación preventiva; sin embargo, resulta necesario que la entidad que ejecuta el saneamiento, además de cumplir con el procedimiento, acredite ostentar título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta, conforme al literal a), numeral 1 del artículo 23 del “TUO de la Ley del Sistema”;

21. Que, el literal a), numeral 1 del artículo 23 del “TUO de la Ley del Sistema”³, establece que: *“la primera inscripción de dominio del inmueble o predio se inscribe en favor del Estado cuando no se cuente con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta; sin embargo, cuando cuenta con posesión para el cumplimiento de sus fines, la primera de dominio se efectúa a favor del Estado, y como carga se inscribe automáticamente la afectación en uso a favor de la entidad, dicha afectación en uso se inscribe por un plazo indeterminado, y para destinarlo a la finalidad que se viene prestando (...)”*;

22. Que, mediante Resolución 0003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero del 2021⁴, este órgano colegiado, estableció que: *“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”*;

23. Que, en el caso concreto, se ha acreditado que la “GRS” no ostenta título idóneo para realizar el acto de primera inscripción de dominio respecto de “el predio”, asimismo del estudio del antecedente registral partida P14176237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, se puede distinguir que cuenta con título de afectación en uso otorgado por COFOPRI en fecha 5 de mayo del 2014, el cual consta inscrito en el asiento 0002 del antecedente en mención por los fundamentos expuestos, no le corresponde acogerse al procedimiento especial de saneamiento físico legal;

24. Que, en ese sentido, a este órgano colegiado dispone la conclusión del presente procedimiento especial de saneamiento físico legal, y la cancelación de la anotación preventiva inscrita en la partida de “el predio”; y,

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 008-2021-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.

³ numeral 1 del artículo 23 del TUO de la Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 11 de abril del 2021.

⁴ Resolución 0003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **CONCLUSIÓN** del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** tramitado por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva inscrita en la partida P14176237 del Registro de Predios de la Zona Registral V – Sede Trujillo, como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** tramitado por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: Declarar **FUNDADA** la oposición formulada, por la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**, representada por el Director General, Luis Mijail Vizcarra Llanos, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, tramitado por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, por los argumentos expuestos en 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