

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0011-2024/SBN-ORPE

San Isidro, 27 de mayo del 2024

EXPEDIENTE : 019-2024/SBN-ORPE
RECLAMANTE : Teófilo Torre Montaña
RECLAMADO : Municipalidad Distrital de Kimbiri
MATERIA : Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de inscripción de dominio e independización

SUMILLA:

“(…) EL ORPE ES COMPETENTE PARA RESOLVER LAS OPOSICIONES PRESENTADAS ÚNICAMENTE POR LAS ENTIDADES ESTATALES CONTRA LOS PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL INICIADOS POR LAS ENTIDADES CONFORMANTES DEL SNBE (…)”

VISTO:

El Expediente 019-2024/SBN-ORPE que sustenta la solicitud presentada por Don Teófilo Torre Montaña, sobre la oposición contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO E INDEPENDIZACIÓN** iniciado por la Municipalidad Distrital de Kimbiri, respecto del área, según señala, de 10,253.60 m², ocupada por particulares, entre ellos el oponente, ubicado en Avenida Circunvalación s/n, del distrito de Kimbiri, provincia de la Convención y departamento de Cusco, inscrito en la partida 92019279 de la Oficina Registral de Ayacucho, (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, se instaló el ORPE, cuyo funcionamiento empezó a partir del 2 de enero de 2017³;

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;

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.

³ Publicado en el portal institucional, el 27 de diciembre de 2016.

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 del Sistema y “el Reglamento” (sub numeral 10) del numeral 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”);

8. 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;

9. Que, finalmente, 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. En buena cuenta, el pronunciamiento de este órgano colegiado no se limita a los argumentos presentados por las partes intervinientes en el procedimiento, sino que además se extiende a la revisión integral del referido procedimiento (expediente administrativo) a efectos de garantizar la legalidad y del debido procedimiento;

Del traslado de la oposición

10. Que, mediante el escrito, del 1 de abril de 2024 (foja 1), presentado a través de la Solicitud de Ingreso 08328-2024 (foja 1), en la misma fecha, Don Teófilo Torre Montaña, en adelante “*el administrado*”, traslada a este órgano colegiado su solicitud para que el ORPE se oponga a la anotación preventiva de inicio al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de inscripción de dominio e independización, procedimiento efectuado por la Municipalidad Distrital de Kimbiri, en adelante, “La Municipalidad”, debiendo entenderse que la oposición es contra dicho acto; toda vez, que la anotación preventiva constituye una de las etapas del procedimiento especial de saneamiento físico legal. En este contexto “*el administrado*” señala lo siguiente:

10.1. Menciona que ha tenido conocimiento del proceso de Saneamiento Físico Legal iniciado por el representante legal de “la Municipalidad”, que dio mérito al Título 2024-00295021, de 30 de enero de 2024, que recae en la **Partida**

92019279, de la Oficina Registral de Ayacucho, por medio del cual se pretende inscribir la anotación preventiva del saneamiento físico legal de “el predio”; también denominado “Predio Multiuso”;

- 10.2.** Además, señala a modo de antecedente, que mediante escritura pública de compra venta, del 17 de octubre de 2019 y su aclaratoria, del 18 de noviembre de 2020, adquirió a su favor el 0.0868740 % equivalente al área de 12,044.30 m2, que según menciona, se encuentra inscrito en el asiento C0000156 de la partida 92019279, de la Oficina Registral de Ayacucho;
- 10.3.** Por otro lado precisa, que adquirió un área equivalente 12, 504.30 m2 equivalente al porcentaje de 0.123661% de derechos y acciones del “**Fundo Eduardo**” ubicado al margen derecho del Río Apurímac, distrito de Kimbiri, provincia de la convención, departamento de Cusco, e inscrito en el asiento C00070 de la **Partida 02019279** de la Oficina Registral de Quillabamba; sin embargo, posteriormente, enajenó la totalidad de sus derechos sobre el dicho fundo, acto que fue inscrito en el asiento C00139 de la Partida 02019279 de la Oficina Registral de Quillabamba;
- 10.4.** Resalta que la Dirección Regional de Cusco entabló un proceso judicial ante el Juzgado Mixto Sede Quillabamba, signado con el Expediente 027-2008-0-1010-JM-CI-01, cuyo resultado fue la **reversión de dominio a favor del Estado** de un área total de 1,011 has (Un mil once hectáreas) ubicada en la región de ceja de selva, margen derecha de Apurímac, del distrito de Echarate, provincia de La Convención, departamento de Cusco; asimismo el Juez dispuso dejar a salvo el derecho de la Comunidad Nativa San Pantuari y los ocupantes del predio rustico “Eduardo”, para que hagan valer su derecho conforme a ley;
- 10.5.** Refiere que, el Juez del Juzgado Mixto de Sede Quillabamba, a través de la Resolución 92, del 1 de octubre del 2014, subsanó las observaciones realizadas, mediante el Oficio 325-2013-SUNARP-ZRN X/SQ-WJPP, por parte del registrador público de la Oficina Registral de Quillabamba, al señalar que los adquirientes de fracciones del predio Eduardo deben mantener vigente su adquisición a partir del asiento 3 hasta el 107 de la **partida 02010279** (antes ficha 12794), dejándose a salvo el derecho del Estado, con lo cual “el administrado”; pretende acreditar la buena fe en su inicial adquisición;
- 10.6.** Asimismo, menciona que existen otros procesos judiciales, precisando que son los siguientes:
- Expediente 0031-2021-0-514-JR-CI-01, en el que se discute la nulidad de la compra venta del 0.123661% de sus derechos y acciones sobre el terreno materia de litis.
 - Expediente 0090-2021-0-0514-JR-CI-01, sobre división y partición de del predio denominado “Eduardo”, inscrito en la ficha 12794 de la

Partida **02019279**, de la oficina registral de Quillabamba de la ciudad del Cusco.

- Expediente 0032-2023-0-0524-JR-CI-01, cuya pretensión versa sobre “Mejor derecho de propiedad” respecto a una porción del predio denominado “Eduardo”, ubicado en el distrito de Kimbiri, inscrito en la partida 02019279 del asiento C0000156, de la oficina registral de Quillabamba de la ciudad del Cusco.
- Expediente 00109-2023-0-0524-JR-CI-01, siendo la pretensión reivindicación, respecto al predio “Eduardo”, ubicado en el distrito de Kimbiri, provincia de la Convención, que se adquirió mediante escritura pública de compraventa, del 17 de octubre de 2019, aclarada por escritura pública, del 18 de noviembre de 2020.

10.7. Menciona, que conforme a lo previsto en el numeral 21.3 del artículo 21 del, TUO de la Ley del Sistema, el procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmuebles estatales *“No comprende aquellos inmuebles sobre los que exista proceso judicial en el que se cuestione la titularidad del dominio del Estado”*; sin embargo, en el presente caso, conforme los procesos judiciales mencionados, se viene discutiendo la titularidad del predio, hecho que se hizo de conocimiento al titular de la Municipalidad Distrital de Kimbiri;

10.8. Finalmente, solicita que en virtud al numeral d) del artículo 14 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales corresponde supervisar los bienes estatales, así como el cumplimiento del debido procedimiento y de los actos que ejecuten las entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales; por tanto, resalta que corresponde a esta entidad realizar la oposición correspondiente, por cuanto la Municipalidad Distrital de Kimbiri, viene incumpliendo el debido proceso, afectando el derecho de propiedad de los copropietarios del predio, que en la actualidad es una “Asociación Provivienda de Propietarios del Fundo Risco Ex Aeropuerto Kimbiri”, al hacer declaraciones juradas para acceder al registro faltando a la verdad.

Determinación de la cuestión

Si procede que el ORPE se pronuncie sobre la oposición presentada por una persona natural.

Caso en concreto

11. Que, resulta pertinente invocar las normas aplicables al caso en concreto, como, lo previsto en el artículo 254 del “Reglamento”, respecto a la oposición, 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 (entiéndase hábiles) computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento;

12. Que, conforme a los artículos 255 y 256 del citado reglamento, la oposición formulada por las entidades las 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;

13. Que, en el numeral 1 del artículo 61 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada por el Decreto Supremo 004-2019-JUS y sus modificatorias, menciona que se entiende por *“Administrados: la persona natural o jurídica que, cualquiera sea su calificación o situación procedimental, participa en el procedimiento administrativo. Cuando una entidad interviene en un procedimiento como administrado, se somete a las normas que lo disciplinan en igualdad de facultades y deberes que los demás administrados”*;

14. Que, de acuerdo al marco normativo expuesto, la competencia del ORPE se circunscribe a las oposiciones presentadas por las entidades contra los procedimientos especiales de saneamiento físico legal ejecutados por las, mientras que las presentadas por personas naturales o particulares deben ser resueltas en sede judicial, al tener competencia dicha sede;

15. Que, del caso materia de análisis se observa que el pedido que versa sobre la oposición ha sido formulado por una persona natural – Teófilo Torre Montaña -, quien no es una entidad pública; por tanto, no debe recurrir a este órgano colegiado, porque su competencia está reservada únicamente para las oposiciones formuladas por las entidades estatales;

16. Que, en ese sentido, corresponde declarar la improcedencia de la oposición presentada, dejando a salvo el derecho de “el administrado” para presentar su pedido de oposición ante el poder judicial, por las razones expuestas en los considerandos precedentes;

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, habiendo “el administrado” adjuntado la Resolución 92, del 1 de octubre de 2014, emitida por el juzgado mixto de la Convención de la Corte Superior de Justicia de Cusco, con lo que se evidencia que se habría revertido el dominio a favor del Estado de una parte del predio; por tanto, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, para la evaluación correspondiente en ejercicio de sus funciones y atribuciones;

18. Que, de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, la Resolución 106-2016/SBN y modificatorias, y 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 **IMPROCEDENTE** la solicitud de oposición presentada por Teófilo Torre Montañó contra **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO E INDEPENDIZACIÓN** iniciado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE KIMBIRI**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Remitir copia de la presente resolución a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme lo expuesto en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO: 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:

Firmado por:

MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES

Vocal (e)

Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO

Presidente (e)

Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Firmado por:

JOSÉ FELISANDRO MAS CAMUS

Vocal (e)

Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal