

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0008-2021/SBN-ORPE

San Isidro, 5 de abril del 2021

ADMINISTRADOS : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
Gerencia Regional de Educación Lambayeque del Gobierno Regional de Lambayeque

SOLICITUD DE INGRESO : 04280-2021 del 19 de febrero de 2021

EXPEDIENTE : 004-2021/SBN-ORPE

MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

“PARA INICIAR 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”, LA ENTIDAD PROMOTORA DEL PROCEDIMIENTO DEBERÁ CONTAR CON TÍTULO DE DOMINIO IDÓNEO, QUE ACREDITE QUE EL TÍTULO DE AFECTACIÓN EN USO OTORGADO POR EL “COFOPRI” HA SIDO EMITIDO DENTRO DE UN PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN MANIFIESTAMENTE IRREGULAR”

VISTO:

El Expediente N° 004-2021/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 CAMBIO DE TITULARIDAD**, promovido por la **GERENCIA REGIONAL DE EDUCACIÓN LAMBAYEQUE DEL GOBIERNO REGIONAL DE LAMBAYEQUE**, respecto del predio de un área de 2 093,40 m² ubicado en el Centro Poblado Menor Insculas manzana “P” lote 11 del distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque, inscrito en la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, con registro CUS N° 83430 (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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley del Sistema”) y el Reglamento de la Ley N° 29151² y sus modificatorias (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 Sistema Nacional de Bienes Estatales, quienes de forma obligatoria deben recurrir a ella;

3. Que, mediante Resolución N° 106-2016/SBN del 27 de diciembre de 2016 se designó a los integrantes del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal – ORPE, cuya instalación y funcionamiento data a partir del 2 de enero de 2017;

4. Que, el numeral 9.4) del artículo 9 de “el Reglamento” establece como función y atribución de la “SBN”, ejercidas a través del “ORPE”, la de decisión, por medio del cual: **a)** resuelve como última instancia administrativa los conflictos sobre bienes de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y, **b)** emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes en casos de similar naturaleza;

5. Que, el artículo 26 de “el Reglamento” señala que el “ORPE” será competente para conocer: **a)** los conflictos entre entidades respecto de los actos administrativos que recaigan sobre bienes estatales; **b)** las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento contenidos en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF; **c)** los conflictos que se generen por la identificación y reserva de bienes del Estado para proyectos de interés y alcance nacional; y, **d)** los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los terrenos del Estado o el levantamiento de las mismas;

Respecto de las pretensiones de las partes y requerimiento de información

6. Que, mediante el Oficio N° 01419-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2021 (Solicitud de Ingreso N° 04280-2021 del 19 de febrero de 2021 [fojas 1 y 9]), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SDAPE”), debidamente representado por su Subdirector (e) Oswaldo Manolo Rojas Alvarado, formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de cambio de titularidad, iniciado por la Gerencia Regional de Educación Lambayeque del Gobierno Regional de Lambayeque (en adelante la “DIRESA”), respecto de “el predio”, a fin de que se declare la conclusión de dicho procedimiento; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

6.1. Sostiene la SDAPE”, que “el predio” es un lote de equipamiento urbano formalizado y afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante el “COFOPRI”) a favor del Ministerio de Educación para que sea destinado al

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

² Aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

desarrollo específico de sus funciones, conforme obra inscrito en el asiento 00003 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo;

6.2. Asimismo, señala que el 11 de noviembre de 2020 la “Gerencia de Educación” en el marco del procedimiento especial de saneamiento solicitó la inscripción del cambio de titularidad de “el predio”, el cual obra anotado preventivamente en el asiento 00004 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo;

6.3. Así también, menciona que los únicos derechos existentes sobre “el predio” son la titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la afectación en uso constituida a favor del Ministerio de Educación; y

6.4. Finalmente, señala que la “Gerencia de Educación” no ostentaría ningún derecho de propiedad sobre “el predio” que justifique la modificación del dominio a su favor; y

7. Que, mediante el Oficio N° 00051-2021/SBN-ORPE del 22 de febrero de 2021 (fojas 10), la Secretaría Técnica de este órgano colegiado corrió traslado a la “Gerencia de Educación” de la oposición presentada por la “SDAPE”, a fin de que la absuelva y presente los medios de prueba que lo sustentan, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, dejando a salvo su derecho a solicitar audiencia para el uso de la palabra, de considerarlo necesario;

8. Que, mediante el Oficio N° 00054-2021/SBN-ORPE del 1 de marzo de 2021 (fojas 12), la Secretaría Técnica de este órgano colegiado, solicitó a la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se sirva anotar la suspensión del proceso de inscripción registral definitivo del procedimiento especial de saneamiento iniciado por la “Gerencia de Educación”, anotado preventivamente en el asiento 00004 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo. Así también, solicitó se remita copia certificada del título archivado N° 2020-02077516 del 11 de noviembre de 2020;

9. Que, la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, mediante correo electrónico del 9 de marzo de 2021 (fojas 13 al 15), cumple con remitir en archivo PDF el título archivado solicitado, el cual obra adjunto en el expediente bajo análisis. Así también, de la consulta efectuada a través de la plataforma de publicidad en línea de la SUNARP, se verificó que la solicitud de anotación de suspensión del proceso de inscripción definitiva ha sido atendida, a través de la inscripción del asiento 00005 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 32);

10. Que, la “Gerencia de Educación” pese a estar válidamente notificado con el Oficio N° 00051-2021/SBN-ORPE del 22 de febrero de 2021 (fojas 10), conforme al cargo de notificación obrante en autos, no ha cumplido con absolver la oposición presentada por la “SDAPE”;

Determinación de las cuestiones

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

De la procedencia de la oposición

11. Que, de acuerdo al inciso 21.1 del artículo 21 del “TUO de la Ley del Sistema”, las entidades que conforman el “SNBE” ejecutan el procedimiento especial de saneamiento 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 su fines públicos;

12. Que, conforme al artículo 8 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF (en adelante el “DS N° 130-2001-EF”), las entidades públicas se encuentran facultadas para formular oposición ante la “SBN” contra los procedimientos de saneamiento que afecten sus derechos. Asimismo, de acuerdo al inciso 26.2 del artículo 26 de “el Reglamento” el “ORPE” será competente para conocer de las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento contenidos en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF;

13. Que, mediante resolución N° 002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, el “ORPE” aprobó un precedente de observancia obligatoria, a través del cual, determinó el plazo con el que cuentan las entidades públicas afectadas para formular oposición:

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

14. Que, en ese sentido, a fin de determinar la procedencia de una oposición contra un procedimiento especial de saneamiento el “ORPE” debe verificar que la oposición sea formulada: **(i)** por entidad pública que acredite la afectación de un derecho como consecuencia del procedimiento de saneamiento; **(ii)** que dicho procedimiento se haya iniciado respecto de un bien inmueble estatal; y **(iii)** que aquel no se encuentre concluido. Cabe precisar que, los presupuestos de procedencia antes descritos deben acreditarse de manera conjunta o copulativa; de no ser así, la oposición presentada será declarada improcedente; prescindiéndose, además, del pronunciamiento de fondo de la controversia. En ese sentido, corresponde calificar el escrito de oposición presentado, conforme se detalla a continuación:

14.1. De la entidad pública y la afectación del derecho

De acuerdo al artículo 5 y 13 del “TUO de la Ley del Sistema” la “SBN” es el ente rector del “SNBE”, con calidad de organismo público descentralizado y pliego presupuestal autónomo, responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional. Por su parte, 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”; de conformidad con el artículo 43 y literal a) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN” aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

De acuerdo al texto original del artículo 3 de la Ley n.º 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los bienes estatales bajo competencia de la “SBN” comprendían todos los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y dominio público, que tenían como titular al Estado o a cualquier entidad pública conformante del “SNBE”;

Mediante Decreto Legislativo N° 1439 y su reglamento aprobado a través del Decreto Supremo N° 217-2019-EF, se crea el Sistema Nacional de Abastecimiento (en

adelante la “SNA”), bajo la rectoría de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante la “DGA”), quien asume competencia sobre los bienes inmuebles y muebles, definidos en los numerales 1³ y 2⁴ del artículo 4 del Decreto Supremo N° 217-2019-EF, respectivamente. Así también, mediante los citados cuerpos normativos, se modifica diversos artículos de la Ley N° 29151 entre ellos el artículo 3⁵, que define a los bienes estatales, reduciéndolo a los predios estatales;

La transferencia de información de la relación de bienes inmuebles y muebles bajo competencia de la “DGA”, se viene realizando de manera progresiva a través del Comité de Transferencia SBN-DGA/MEF. Se ha verificado de la revisión de las actas de sesión celebradas por el mencionado comité, que hasta la fecha, no se ha efectuado la transferencia formal de información de la relación de bienes inmuebles que han pasado a competencia de la “DGA”. En ese sentido, mientras no se verifique dicha transferencia de información y a fin de garantizar la tutela de los bienes inmuebles del Estado, la “SBN” conserva legitimidad para realizar su defensa a nivel administrativo;

De la revisión del asiento 00002 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 4 al 9), se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la “SBN”. Así también, conforme al Oficio N° 002578-2020-GR.LAMB/GRED [3688254-0] del 11 de noviembre de 2020 (fojas 18) y memoria descriptiva (fojas 24 y 25) sobre “el predio” funciona la Institución Educativa Inicial N° 130, respecto del cual la “Gerencia de Educación” ha iniciado procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de cambio de titularidad (inscripción de dominio), conforme a las publicaciones realizadas en el Diario Oficial “El Peruano” (fojas 23), diario circulación regional (fojas 22) y página web (fojas 21) y la anotación preventiva inscrita en el asiento 00004 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo;

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

14.2. Del bien inmueble estatal

³ 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.

⁴ Decreto Supremo N° 217-2019-EF

Artículo 4.-

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

(...)

2. Bienes muebles: Son aquellos bienes que, por sus características, pueden ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su integridad, incluyendo los intangibles y las existencias, independientemente de su uso.

⁵ El texto original del artículo 3 de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, definía a los bienes estatales como aquellos bienes muebles e inmuebles, 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.

Este texto fue modificado mediante la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1439.

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."

El término bien inmueble estatal, a que se refiere el artículo 21 del “TUO de la Ley del Sistema”, se tomó del texto original del artículo 3 de la Ley N° 29151, el cual alcanzaba a todos los bienes inmuebles en general, de dominio privado y de dominio público, que tenían como titular al Estado o a cualquier entidad pública conformante del “SNBE”. Por tanto, el término bien inmueble estatal, del procedimiento especial de saneamiento, alcanza tanto a los predios estatales como a los bienes inmuebles, definidos en el artículo 3 del “TUO de la Ley del Sistema” y numeral 1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 217-2019-EF, respectivamente;

La “DGA” mediante informe n.° 004-2019-EF/54.02 del 28 de noviembre de 2019, emitido por la Dirección de Normatividad, en respuesta a las consultas formuladas por la Dirección de Normas y Registro de “la SBN”, señala en el punto 2.3.2 que: las normas de saneamiento son de índole general y tiene por objetivo concordar la realidad física de los bienes con la inscripción registral que les corresponde, por lo que tanto la DGA como la SBN pueden aplicarlas en el ámbito de sus competencias;

La Dirección de Normas y Registro-DNR, mediante el Memorándum N° 00154-2021/SBN-DNR del 10 marzo de 2021, en respuesta a una consulta formulada por la Subdirección de Supervisión-SDS a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE, menciona en el punto 14 que: el único punto que podría comprender la labor de supervisión sobre predios e inmuebles, sería respecto de los actos realizados bajo el procedimiento especial de saneamiento técnico legal, tramitado bajo los alcances del artículo 21 y siguientes del TUO de la Ley N° 29151”. Reconociendo así, que el procedimiento especial de saneamiento puede ejecutarse tanto respecto de los predios estatales como de los bienes inmuebles, y que ambas categorías se encuentran dentro del término bienes inmuebles del artículo 21 del “TUO de la Ley del Sistema”.

En ese sentido, para evaluar el cumplimiento de este requisito de procedencia, se debe analizar únicamente si el bien inmueble estatal (predios e inmuebles) sobre el cual se ha iniciado procedimiento especial de saneamiento, es de titularidad del Estado o de alguna entidad pública conformante del “SNBE”;

De la revisión de la partida registral N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 4 al 9), se advierte que “el predio” tiene como titular al “Estado representado por la “SBN”, por lo que constituye un bien inmueble estatal;

14.3. De la no conclusión del procedimiento de saneamiento

Revisado el asiento 00004 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 8), se observa que sobre “el predio” obra anotado preventivamente el acto materia del procedimiento especial de saneamiento objeto de oposición, respecto del cual no se ha extendido el asiento de conversión en definitiva. En ese sentido, el procedimiento especial de saneamiento no se encuentra concluido.

15. Que, habiéndose acreditado la concurrencia de los requisitos de procedencia, corresponde admitir a trámite la oposición presentada por la “SDAPE”;

Del procedimiento especial de saneamiento físico legal y título de dominio de la “Gerencia de Educación”

16. Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1358⁶, se 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, creándose el procedimiento especial de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles estatales, como un procedimiento reservado para el Estado y las entidades públicas conformantes “SNBE”, que tiene por objetivo lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles estatales. Las modificaciones efectuadas por el Decreto Legislativo N° 1358 a la Ley N° 29151 fueron compiladas en el “TUO de la Ley del Sistema”, el cual fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA;

17. Que, de acuerdo con el inciso 22.3 del artículo 22 y la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “TUO de la Ley del Sistema”, el procedimiento especial de saneamiento físico legal en cuanto al procedimiento, requisitos, la declaración jurada, los casos en que corresponde las publicaciones y la anotación preventiva, plazos y otros aspectos, en tanto, se adecue “el Reglamento”, se regulan por las disposiciones contenidas en los reglamentos de la Ley N° 26512, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 014-95-MTC y del Decreto de Urgencia N° 071-2001, aprobado mediante el “DS N° 130-2001-EF”, en lo que no lo contravenga⁷;

18. Que de acuerdo al artículo 21 del “TUO de la Ley del Sistema”, las entidades que conforman el “SNBE” ejecutan el procedimiento especial de saneamiento 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. Por su parte, de acuerdo al artículo 10 del “DS. N° 130-2001-EF” concordado con el artículo 23 del “TUO de la Ley del Sistema”, las entidades podrán inscribir el bien inmueble a su favor cuando cuenten con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta; en caso no se cuente con el mencionado título, pero se ejerza actos posesorios con fines de uso o servicio público, el inmueble se inscribirá a favor del Estado y automáticamente se extenderá un asiento de afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la entidad poseedora que promueve el procedimiento de saneamiento;

19. Que, conforme a los antecedentes registrales de “el predio”, este constituye un lote de equipamiento urbano de titularidad del Estado representado por la “SBN” que ha sido formalizado por el “COFOPRI” y afectado en uso por éste y la Municipalidad Provincial de Lambayeque a favor del Ministerio de Educación, conforme se desprende de los asientos 00002 y 00003 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 6 y 7);

20. Que, la “Gerencia de Educación” ha iniciado procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de cambio de titularidad (inscripción de dominio), a efectos de inscribir el dominio de “el predio” a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación, conforme se

⁶ Además, a través de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358, se dispuso la derogación del artículo 4 del Decreto Urgencia N° 071-2001, La Ley N° 26512 y la Ley N° 27493, que regulaban los procedimientos existentes para el saneamiento de los inmuebles estatales.

⁷ En igual sentido se ha pronunciado en el ORPE en el fundamento 6 de la Resolución N° 002-2019/SBN-ORPE del 19 de marzo de 2019, “(...) que las normas sustantivas contenidas en el Decreto Legislativo n.º 1358 se encuentran vigentes; respecto de las normas procesales (procedimentales), debe entenderse que son de aplicación -en tanto no exista contradicción- las contenidas en el “DS n.º 130-2001-EF”. En ese sentido, corresponde interpretar cada uno de los dispositivos legales de orden sustantivo que contiene el “DS n.º 130-2001-EF, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto Legislativo n.º 1358.

desprende de la declaración jurada (fojas 19) y la anotación preventiva inscrita en el asiento 00004 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 8);

21. Que, de acuerdo al literal h) del artículo 147 del Reglamento de la Ley N° 28044, “Ley General de Educación”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2012-ED⁸, las direcciones regionales de educación, en el marco de la Ley General de Educación, son responsables de realizar el saneamiento físico legal de los locales escolares de su jurisdicción, en coordinación con las unidades de gestión educativa locales;

22. Que, sobre el procedimiento especial de saneamiento seguido sobre los predios de equipamiento urbano, formalizados y titulados por el “COFOPRI”, este órgano colegiado ha aprobado un precedente de observancia obligatoria mediante la Resolución N° 003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero de 2021⁹, 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”

23. Que, a través del citado precedente, las entidades públicas, por regla general, no pueden iniciar procedimiento especial de saneamiento sobre los lotes de equipamiento urbano titulados por el “COFOPRI”, con la finalidad de modificar los derechos otorgados mediante los títulos de afectación en uso, salvo cuando su otorgamiento se haya dado dentro de un procedimiento de formalización manifiestamente irregular¹⁰, en donde no se ha observado el derecho de propiedad o posesión de una entidad pública;

24. Que, por tanto, una entidad pública, excepcionalmente, puede iniciar un procedimiento especial de saneamiento sobre un lote de equipamiento urbano formalizado y afectado en uso por el “COFOPRI”, cuando no se haya observado su derecho de propiedad o posesión dentro del procedimiento de formalización. Es decir, cuando el “COFOPRI” haya emitido un título de afectación en uso, cuando correspondía se emita uno de dominio o se emita un título de afectación en uso a favor de una entidad pública diferente a la que se encuentra en posesión del predio.

25. Que, en cuanto, al título de dominio que debe ostentar la entidad promotora del procedimiento, a fin de no vulnerar las normas que regulan el proceso de titulación individual, además de constar en documento de fecha cierta como exige la norma de saneamiento de los bienes inmuebles estatales, deben reunir las cualidades o exigencias establecidas por la normativa especial de formalización de las posesiones informales, según el tipo de posesión informal en donde se encuentre ubicado el lote de equipamiento urbano, por lo que el título de dominio debe ser uno idóneo;

26. Que, el artículo 16 del Decreto Supremo N° 0006-2006-VIVIENDA¹¹, regula la calificación individual del proceso de formalización de los centros poblados, según el cual se emitirá el instrumentó de formalización (título) a favor del titular del derecho de propiedad, cuando de la calificación individual de los lotes objeto de formalización, se detecta la existencia

⁸ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 12 de julio de 2012.

⁹ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 29 de enero de 2021.

¹⁰ **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;

¹¹ Aprueba Reglamento de Título de la Ley N° 28687, referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terreno Ocupados por Posesiones Informales, Centro Urbano Informales y Urbanizaciones Populares.

de escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad de fecha cierta no inscritos, que transfieran o transmitan propiedad y que a la fecha del empadronamiento¹², cuenten con un plazo de 5 años de antigüedad;

27. Que, en el caso de autos, la “Gerencia de Educación” ha iniciado procedimiento especial de saneamiento sobre “el predio” de equipamiento urbano ubicado en el Centro Poblado Menor Insculas a fin de inscribirlo a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación, en cumplimiento de su obligación de sanear los locales escolares de su jurisdicción. Siendo así, el título de dominio que debe ostentar la “Gerencia de Educación”, debe encontrarse a nombre del Ministerio de Educación o Estado Peruano – Ministerio de Educación y constar en escritura pública imperfecta u otro título de propiedad de fecha cierta no inscrito, que transfiera o transmita propiedad y que a la fecha del empadronamiento cuente con una antigüedad de 5 años;

28. Que, la Zona Registral N° II- Sede Chiclayo, en atención al Oficio N° 00054-2021/SBN-ORPE (fojas 12) ha remitido vía correo electrónico, en archivo PDF, el título archivado N° 2020-2077516 del 11 de noviembre de 2020 (fojas 16 al 31), mediante el cual la “Gerencia de Educación”, solicita la anotación preventiva del procedimiento especial de saneamiento objeto de oposición. De la revisión de la documentación adjunta en el título archivado en mención, se advierte que obra la declaración jurada del 22 de octubre de 2020 (fojas 19) suscrito por el Gerente Regional de Educación, en donde se declara bajo juramento que la propiedad de “el predio” pertenece al Estado Peruano – Ministerio de Educación por haberlo donado la Comunidad Campesina de Santo Domingo de Olmos mediante certificado de donación del 22 de marzo de 2001, el cual no obra adjunto en el título archivado;

29. Que, la “Gerencia de Educación” pese a encontrarse válidamente notificado con el Oficio N° 00054-2020/SBN-ORPE (fojas 12), conforme al cargo obrante en autos, no ha absuelto el traslado de la oposición presentada por la SDAPE ni ha presentado la documentación que sustenta el derecho de propiedad del Ministerio de Educación o del Estado Peruano – Ministerio de Educación, hasta la fecha de emisión de la presente resolución, conforme se corrobora del reporte de solicitudes de ingreso del ORPE del 5 de abril de 2020 (fojas 33), obtenido desde el Sistema de Información Documentaria – SID de la “SBN”;

30. Que, en ese sentido, la “Gerencia de Educación” no ha acreditado ante “ORPE” ostentar título de dominio idóneo sobre “el predio” que acredite que el título de afectación en uso inscrito en el asiento 00003 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, haya sido otorgado dentro de un procedimiento de formalización irregular, en donde no se ha observado el derecho de propiedad del Ministerio de Educación. En consecuencia, corresponde declarar fundada la oposición presentada por la “SDAPE” y disponer la cancelación del asiento 00004 de la partida N° P10107553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo; y

De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante D.S. N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 106-2016/SBN y modificatorias, el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y lo dispuesto en el Código Procesal Civil.

¹² El empadronamiento es una etapa dentro del Proceso 2: Formalización Individual, que tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en que se ejerce la posesión, identificando a sus titulares y constatando el uso del predio, recabando la documentación pertinente, conforme dispone el artículo 27 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

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 cambio de titularidad, iniciado por la **GERENCIA REGIONAL DE EDUCACIÓN LAMBAYEQUE DEL GOBIERNO REGIONAL DE LAMBAYEQUE**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Remitir copia certificada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, para que proceda conforme al trigésimo considerando.

TERCERO: 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

Vocal (e)
ORPE-SBN