

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0018-2021/SBN-ORPE

San Isidro, 4 de noviembre del 2021

AMINISTRADOS : Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
Dirección Regional de Salud del Gobierno Regional de Ayacucho

SOLICITUD DE INGRESO : 24853-2021 del 22 de septiembre de 2021

EXPEDIENTE : 014-2021/SBN-ORPE

MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

"NO PROCEDE EJECUTAR PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO SOBRE UN LOTE EN PROCESO DE FORMALIZACIÓN POR EL COFOPRI"

VISTO:

El expediente N° 014-2021/SBN-ORPE que sustenta la oposición presentada por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, CAMBIO DE USO, ACUMULACIÓN Y DERECHO DE PROPIEDAD**, promovido por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO**, respecto del predio de un área de 1 247.02 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la manzana "G1", lote 3, del Centro Poblado Vischongo del distrito de Vischongo, provincia de Vilcas Huamán y departamento de Ayacucho, inscrito en la partida N° P11077265 del Registro de Predios 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 N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley

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

del Sistema”) y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante el “Reglamento”);

2. Que, de acuerdo al artículo 16 del “TUO de la Ley del Sistema” el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (en adelante el “ORPE”), constituye la instancia revisora de la “SBN” con competencia nacional encargada de resolver en última instancia administrativa los conflictos sobre bienes de propiedad estatal que surjan entre entidades públicas integrantes del “SNBE”, quienes de forma obligatoria deben recurrir a ella;

3. Que, mediante la Resolución N° 106-2016/SBN del 27 de diciembre de 2016 y sus modificatorias se designó a los integrantes del “ORPE”, cuya instalación y funcionamiento data a partir del 2 de enero de 2017;

4. Que, el numeral 10.4 del artículo 10 del “Reglamento” establece como función y atribución de la “SBN”, ejercida a través del “ORPE”, la función de decisión, por medio del cual: **i)** resuelve como última instancia administrativa los conflictos sobre predios de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y **ii)** emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes en casos de similar naturaleza;

5. Que, el artículo 29 del “Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer de: **i)** los conflictos entre entidades respecto de los actos que recaigan sobre predios estatales, incluyendo las controversias generadas por el cierre y/o correlación de las partidas registrales; **ii)** las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento físico legal regulados en el “TUO de la Ley del Sistema” y el “Reglamento”; **iii)** los conflictos que se generen por la identificación y reserva de predios del Estado; y **iv)** los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los predios del Estado o el levantamiento de las mismas;

Del traslado de la oposición

6. Que, mediante el Oficio N° 0064-2021-GRA/GG-GRDS-DIRESA-OEA-OASA-UPC del 15 de septiembre de 2021 (Solicitud de Ingreso N° 24853-2021 del 22 de septiembre de 2021 [fojas 1 al 58]) la Dirección Ejecutiva de Administración de la Dirección Regional de Salud del Gobierno Regional de Ayacucho, debidamente representado por su Director Ejecutivo Hugo Taipe Medrano (en adelante la “**DIRESA**”), remite al “ORPE” el Oficio N° D000850-2021-COFOPRI-DE y sus anexos, mediante el cual el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante el “**COFOPRI**”) formula oposición contra el procedimiento de saneamiento en la modalidad de independización, cambio de uso, acumulación y derecho de propiedad, que sigue respecto de “el predio”;

De la solicitud de anotación preventiva de la oposición y requerimiento de información

7. Que, mediante el Oficio N° 00283-2021/SBN-ORPE del 4 de octubre de 2021 (fojas 59), dirigido a la Zona Registral N° XIV-Sede Ayacucho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante la “**SUNARP AYACUCHO**”), el “ORPE” solicitó se anote preventivamente la oposición presentada por el “COFOPRI” en la partida N° P11077265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, correspondiente a “el predio”, y se remita en el plazo máximo de siete (7) días hábiles el título archivado N° 2020-00345869 del 7 de febrero de 2020, en mérito al cual se anotó preventivamente el procedimiento de saneamiento objeto de oposición;

8. Que, mediante el Oficio N° 326-2021-ZRN°XIV-UREG del 26 de octubre de 2021 (Solicitud de Ingreso N° 27951-2021 del 27 de octubre de 2021 [fojas 61 al 150]) dirigido a la Secretaría Técnica del “ORPE”, el Jefe (e) de la Unidad Registral de la “SUNARP AYACUCHO” cumple con remitir la copia certificada del título archivado solicitado y comunica que se ha generado el título N° 2021-2967110 del 25 de octubre de 2021, para atender la solicitud de anotación preventiva, en calificación a la fecha de la presente resolución;

De la oposición presentada

9. Que, mediante el Oficio N° D000850-2021-COFOPRI-DE del 11 de agosto de 2021, recibido por la “DIRESA” el 18 de agosto de 2021 (fojas 4), sustentado en el Informe N° D000420-2021-COFOPRI/OAJ del 9 de agosto de 2021 y anexos (fojas 5 al 58), el “COFOPRI”, debidamente representado por su Director Ejecutivo Saúl Fernando Barrera Ayala, formula oposición contra el procedimiento de saneamiento iniciado por la “DIRESA”, respecto de “el predio”, solicitando se suspenda dicho procedimiento y se traslade la oposición y el expediente de saneamiento al “ORPE” para su resolución, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

- 9.1. Sostiene el “COFOPRI”, que al amparado del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 803, aprobado por el Decreto Supremo N° 009-99-MTC y el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, ningún particular y/o entidad pública puede iniciar procedimiento de saneamiento, respecto de los predios que conforman una posesión informal intervenida por el “COFOPRI” o las Municipalidades Provinciales hasta su titulación;
- 9.2. Asimismo, menciona que los procedimientos especiales de saneamiento ejecutados sobre predios cuyo proceso de formalización a cargo del “COFOPRI” no hubiere concluido, constituye una afectación a su competencia exclusiva. Por lo que las entidades deben abstenerse a ejecutarlo y sujetarse a las normas especiales de formalización a fin de que se emita el instrumento de formalización que corresponda;
- 9.3. Así también, señala que le compete asumir la defensa, en representación del Estado, de los predios cuya formalización no hubiera concluido, cuando tenga conocimiento que una entidad viene ejecutando un procedimiento de saneamiento;
- 9.4. Además, menciona que “el predio” se encuentra en proceso de formalización individual, que constituye un área reservada y que la “DIRESA” solicitó ante el “COFOPRI” un cambio de uso, el cual no fue atendido por falta de presentación de la resolución que aprueba la subdivisión y cambio de uso; y;
- 9.5. Finalmente, señala que ante la imposibilidad de titular conforme lo solicitado por la “DIRESA”, esta ha iniciado un procedimiento especial de saneamiento, anotándolo preventivamente en el asiento 00004 de la partida N° P11077265, que de convertirse en definitivo traerá como consecuencia la cancelación de la titularidad del Estado representado por el “COFOPRI” respecto del área de 1,247.02 m²;

Determinación de las cuestiones

- i. Determinar la procedencia de la oposición presentada por el “COFOPRI”; y

- ii. Establecer si sobre los lotes pendientes de titulación por el COFOPRI, procede ejecutar procedimiento especial de saneamiento;

De la procedencia de la oposición

10. Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1358², Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151 Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se crea el procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales, con el propósito de optimizar su regulación y facilitar el otorgamiento de derechos para la inversión pública y privada;

11. Que, mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA³, que aprueba el “Reglamento”, se establecen las disposiciones reglamentarias que regulan el procedimiento, requisitos, publicaciones, anotación preventiva, plazos y otros aspectos del procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales; y se dispone, a través de la Única Disposición Complementaria Derogatoria y la Primera Disposición Complementaria Transitoria, la derogación, entre otros cuerpos normativos, del Decreto Supremo N° 130-2001-EF y la adecuación de los procedimientos especiales de saneamiento no concluidos, iniciados en su mérito, a las disposiciones de el “Reglamento”;

12. Que, de acuerdo al artículo 254 del “Reglamento” las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse ante la entidad que lo ejecuta, acreditando el derecho real afectado, en un plazo de treinta (30) días computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento, según corresponda. Por su parte el artículo 255 del citado cuerpo reglamentario establece, que la oposición formulada por las entidades la resuelve la “SBN” en un plazo no mayor de treinta (30) días de recibida la oposición por la entidad ejecutante;

13. Que, en relación a la oposición contra los procedimientos de saneamiento iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, que cuenta con anotación preventiva, el párrafo final⁴ de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”, establece que las oposiciones podrán ser presentadas hasta en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del “Reglamento”⁵, plazo en el que además, caduca de pleno derecho la anotación preventiva;

14. Que, en ese sentido, para declarar la procedencia de una oposición presentada contra un procedimiento especial de saneamiento iniciado en el marco de lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, que cuenta con anotación preventiva, deben concurrir los siguientes presupuestos: i) que sea formulada por entidad estatal que acredite la afectación de un derecho real; ii) que sea formulada ante la entidad que ejecuta el procedimiento y iii) que sea presentado dentro del plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigencia del “Reglamento”. Los presupuestos de procedencia

² Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 21 de julio de 2018.

³ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021, entrando en vigencia al día siguiente.

⁴ Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA, que aprueba el “Reglamento”

Primera Disposición Complementaria Transitoria

(...)

Las anotaciones preventivas de actos de saneamiento físico legal extendidas en el Registro de Predios de conformidad a las disposiciones legales indicadas en el numeral 2 (entra ellas el Decreto Supremo N° 130-2001-EF), pueden ser convertidas a inscripciones definitivas en el plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Reglamento, a solicitud de la entidad encargada y cumpliendo con la formalidad indicada en el artículo 257 del presente Reglamento, siempre que no se haya presentado alguna oposición en el plazo previsto. Vencido este plazo dichas anotaciones caducan de pleno derecho. (El subrayado y negrita es nuestro).

⁵ Interpretación que es acorde con el precedente de observancia obligatoria aprobado por este colegiado, mediante la Resolución N° 002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2021, según el cual:

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

mencionados, deben acreditarse de forma conjunta o copulativa, caso contrario, la oposición será declarada improcedente, prescindiéndose, además, de emitir pronunciamiento de fondo;

15. Que, habiéndose establecido los presupuestos de procedencia, corresponde calificar la oposición presentada, conforme se indica a continuación:

15.1. De la entidad estatal y la afectación del derecho real

De acuerdo al artículo 2 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 009-99-MTC, el “COFOPRI” constituye un pliego presupuestal con autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera, en donde, el Directivo Ejecutivo es la máxima autoridad de la entidad quien ejerce la titularidad del pliego presupuestal;

El “COFOPRI”, como parte de las acciones que desarrolla para el cumplimiento de sus funciones, inscribe a su favor los terrenos de propiedad estatal ocupados por las posesiones informales incorporadas al proceso de formalización, conforme dispone el artículo 12⁶ del citado TUO, que ha sido precisado por el artículo 3⁷ del Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, en cuanto a que la titularidad la asume el Estado representado por el “COFOPRI”. Por su parte, el artículo 64 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, establece que los lotes no titulados o afectados en uso son de propiedad del “COFOPRI”, única entidad competente para disponer su transferencia para fines de formalización;

Revisado el Oficio N° D000850-2021-COFOPRI-DE del 11 de agosto de 2021, recibido por la “DIRESA” el 18 de agosto de 2021 (fojas 4), se advierte que quien formula oposición es el “COFOPRI” representado por su Presidente Ejecutivo. Así también, se observa que “el predio” forma parte de un predio mayor extensión inscrito en la partida N° P11077265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 151 al 153), que es resultado de las acciones de formalización realizadas por el “COFOPRI” y que se encuentra pendiente de titulación, por lo que registralmente se encuentra bajo la titularidad del “COFOPRI”;

En ese sentido, queda acreditada la calidad de entidad pública del “COFOPRI” y la afectación de su titularidad respecto de “el predio” como consecuencia del procedimiento especial de saneamiento iniciado por la “DIRESA”;

15.2. De la presentación de la oposición ante la entidad que lo ejecuta

Conforme a la documentación obrante en autos, el procedimiento especial de saneamiento objeto de oposición ha sido iniciado por la “DIRESA” a fin de independizar “el predio” e inscribirlo a favor del Ministerio de Salud –

⁶ Decreto Supremo N° 009-99-MTC

Artículo 12.-

Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley y por razones operativas, COFOPRI” asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro de Predios.

⁷ Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA

Artículo 3.-

Los terrenos de propiedad estatal ocupados por posesiones informales, incorporados al proceso de formalización por COFOPRI, serán objeto de inscripción o transferencia en el Registro de Predios a favor del Estado, representado por COFOPRI.

“DIRESA”, conforme obra anotado preventivamente en el asiento 00004 de la partida N° P11077265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 153 reverso);

Contra el citado procedimiento, el “COFOPRI”, mediante el Oficio N° D000850-2021-COFOPRI-DE del 11 de agosto de 2021, recibido por la “DIRESA” el 18 de agosto de 2021 (fojas 4) formula oposición solicitando se suspenda el procedimiento de saneamiento y se remita la oposición, conjuntamente con el expediente de saneamiento, al “ORPE” de la “SBN” para su resolución (fojas 5);

En ese sentido, queda acreditado que la oposición fue presentada ante la entidad que ejecuta el procedimiento de saneamiento;

15.3. De la presentación de la oposición dentro del plazo

Conforme a lo desarrollado en el considerando décimo tercero de la presente resolución, las oposiciones formuladas contra los procedimientos de saneamiento iniciados al amparo de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, que cuentan con anotación preventiva, pueden ser presentadas hasta en un plazo de (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del “Reglamento”. El citado cuerpo reglamentario fue publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021, entrando en vigencia al día siguiente, 12 de abril de 2021, a los que sumados los seis (6) meses otorgados por el “Reglamento”, se cumplen el 12 de octubre de 2021, siendo esta la fecha máxima para formular oposición;

Revisado el asiento 00004 de la partida N° P11077265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, se advierte que el procedimiento de saneamiento iniciado por la “DIRESA”, en el marco de lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, se encuentra anotado preventivamente, en mérito al título archivado N° 2020-00345869 del 7 de febrero de 2020. Por lo que la fecha máxima para formular oposición contra este procedimiento, se cumple el 12 de octubre de 2021;

La oposición formulada por el “COFOPRI”, mediante el Oficio N° D000850-2021-COFOPRI-DE del 11 de agosto de 2021, fue recibido por la “DIRESA” el 18 de agosto de 2021 (fojas 4), es decir, con anterioridad a la fecha de vencimiento de la anotación preventiva;

En ese sentido, el “COFOPRI”, ha formulado oposición dentro del plazo establecido mediante el “Reglamento”, cumpliéndose con el último presupuesto;

16. Que, habiéndose verificado la concurrencia de los presupuestos de procedencia, corresponde admitir a trámite la oposición presentada por el “COFOPRI”;

Del procedimiento especial de saneamiento físico legal de los predios estatales

17. Que, el procedimiento especial de saneamiento físico legal, es un procedimiento creado mediante el Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, con el objetivo de optimizar la regulación del saneamiento físico legal de los inmuebles estatales destinados a servicios públicos y otros usos del Estado;

18. Que, de conformidad con el artículo 18 del “TUO de la Ley del Sistema” e inciso 242.1. del artículo 242 del “Reglamento” las entidades que conforman el “SNBE” se

encuentran obligadas a efectuar de oficio y de forma progresiva, las acciones de saneamiento físico legal de los predios e inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la Ley N° 29151 y su “Reglamento”;

19. 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 para sus fines públicos; y comprende todas las acciones destinadas a lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles del Estado y de las entidades, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercen las últimas;

20. Que, el artículo 2 del “TUO de la Ley del Sistema”, señala que las normas contenidas en la Ley N° 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. Precisando, 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;

21. Que, el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que consagra el principio de legalidad, señala que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, a la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

22. Que, en ese sentido, cuando las entidades conformantes del “SNBE”, en cumplimiento de su obligación de sanear los predios o bienes inmuebles de su propiedad o que se encuentran en su posesión, ejecuten el procedimiento especial de saneamiento deben observar no solo lo dispuesto en el “TUO de la Ley del Sistema” y su “Reglamento”, sino también aquellas disposiciones constitucionales y legales que consagran competencias y atribuciones a otras entidades públicas para el cumplimiento de sus funciones;

De la competencia del “COFOPRI” y el procedimiento de formalización de la propiedad

23. Que, mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Informal, se declara de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada; creándose para el efecto al “COFOPRI”, como organismo rector máximo, que tiene por objetivo diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones;

24. Que, de acuerdo al literal d) del artículo 3 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 803, aprobado por el Decreto Supremo N° 009-99-MTC, es función del “COFOPRI” asumir de manera exclusiva y excluyente⁸, las competencias

⁸ Con la dación de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básico y la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de

correspondientes a las formalizaciones hasta el otorgamiento de los títulos de propiedad;

25. Que, sobre la base de la citada función, el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad, diseña el procedimiento de formalización a cargo del “COFOPRI”, como un procedimiento, a través del cual, se define la propiedad de los predios ocupados por las posesiones informales, se realiza su saneamiento físico legal, se inscribe la titularidad a favor del “COFOPRI”⁹ (desde la dación del Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA se inscribe la titularidad a favor del Estado representado por el “COFOPRI”) y se otorgan los títulos de propiedad de los lotes, promoviendo su inscripción registral;

26. Que, cuando el citado reglamento hace mención al título de propiedad se refiere a los instrumentos de formalización emitidos por el “COFOPRI”, como acto final dentro del procedimiento de formalización, que conforme al inciso 3.1. del artículo 3 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, comprende al título de propiedad, de afectación en uso, título de saneamiento de propiedad, instrumentos de rectificación y todo aquel instrumento que se emita en el ámbito de la formalización de la propiedad, a fin de sanear e inscribir la titularidad de los predios que conforman la posesión informal;

27. Que, el artículo 12 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, establece que una vez que el “COFOPRI” asuma competencia respecto de determinada posesión informal, todas las entidades que hubiera estado dotadas de atribuciones relacionadas con el reconocimiento, calificación, saneamiento físico – legal y titulación de posesiones informales, sujetarán sus actividades a lo dispuesto en las Directivas y Resoluciones que emita el “COFOPRI” y se abstendrán de emitir cualquier resolución, acto administrativo o de otra naturaleza relacionados con las acciones de formalización. Por su parte, el artículo 64 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, señala que los lotes no titulados o afectados en uso son de propiedad del “COFOPRI”, única entidad competente para disponer su transferencia para fines de formalización;

28. Que, por tanto, el “COFOPRI” una vez que asume la competencia para la formalización de una posesión informal, es el único ente competente para efectuar los actos de saneamiento sobre los lotes que la conforman, hasta la emisión del instrumento de formalización que corresponda, debiendo las entidades que cuentan con competencia para efectuar el saneamiento físico legal de sus predios e inmuebles, sujetarse a las disposiciones que regulan el procedimiento de formalización de la propiedad a cargo del “COFOPRI”;

De la posibilidad de ejecutar un procedimiento especial de saneamiento sobre un lote pendiente de titulación por el “COFOPRI”

29. Que, conforme a los considerados precedentes, habiéndose establecido que el procedimiento especial de saneamiento se ejecuta en estricta observancia de lo dispuesto en el “TUO de la Ley del Sistema”, su “Reglamento” y respetando las competencias y autonomías otorgadas por la Constitución y las leyes a otras entidades; y que el “COFOPRI”, por norma especial, ha asumido competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de posesiones informales hasta el otorgamiento de los instrumentos de formalización respectivos, se concluye que: **No procede**

Predios Urbano, el “COFOPRI” pierde el carácter de excluyente de sus competencias en materia de formalización y titulación de predios urbanos, al reconocer las mismas competencias a las Municipalidades Provinciales.

⁹ De acuerdo al literal a) del artículo 2 y el artículo 22 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, se inscribirá la titularidad a favor del “COFOPRI” de los terrenos de propiedad estatal, fiscal o municipal ocupados por posesiones informales. Sin embargo, con la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos (norma posterior), mediante el su artículo 3, se dispone que los citados terrenos se inscribirán a favor del Estado representado por el “COFOPRI”.

ejecutar el procedimiento especial de saneamiento sobre un lote pendiente de titulación que forma parte de una posesión informal intervenida por el “COFOPRI”;

30. Que, además, todo procedimiento especial de saneamiento que se inicie contraviniendo lo señalado precedentemente, implicará la vulneración de la competencia exclusiva asignada al “COFOPRI” en materia de formalización y el incumplimiento de la normativa especial que la regula;

31. Que, revisada la documentación obrante en autos, se advierte que la “DIRESA” ha iniciado un procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de independización, cambio de uso, acumulación e inscripción de dominio¹⁰ (derecho de propiedad), respecto de “el predio” que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida N° P11077265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 151 al 153);

32. Que, de la revisión de la citada partida registral, se advierte que corresponde a un predio de área de 2 309,90 m² con uso “Área Reservada”, que es resultado de las acciones de formalización desplegadas por el “COFOPRI”. Además, se advierte que el procedimiento de saneamiento objeto de oposición se encuentra anotado preventivamente en el asiento 00004 (fojas 153 reverso);

33. Que, de acuerdo a la Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC, que aprueba el Glosario de Términos Técnico Legales del COFOPRI y sus modificatorias, un predio con uso “área reservada”, es aquel predio que no cuenta con un fin específico, que no forma parte de otro rubro y que en el futuro puede ser destinado a usos de vivienda u otros;

34. Que, en cuanto al tratamiento de las áreas reservadas, el Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA, en su Segunda Disposición Complementaria Final, señala, entre otros, que las áreas con uso reservadas en los planos de trazado y lotización, que no cuenten con ocupación se inscribirán a favor del Estado representado por la “SBN” o del Gobierno Regional con funciones transferidas, emitiéndose el instrumento respectivo;

35. Que, en ese sentido, se observa que “el predio” objeto de saneamiento es un predio que se encuentra incurso dentro de un procedimiento de formalización a cargo del “COFOPRI” que aún no ha concluido; por tanto, el procedimiento especial de saneamiento ha sido iniciado vulnerando las disposiciones que regulan el régimen especial de formalización de la propiedad informal bajo competencia del “COFOPRI”;

36. Que, en consecuencia, corresponde declarar fundada la oposición presentada por el “COFOPRI” contra el procedimiento especial de saneamiento iniciado por la “DIRESA”, por lo que, debe disponerse la conclusión del procedimiento especial de saneamiento y ordenarse a la “SUNARP AYACUCHO” proceda a la cancelación del asiento de anotación preventiva inscrito en el asiento 00004 de la partida N° P11077265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho;

37. Que, finalmente atendiendo a lo indicado en el considerando precedente, corresponde, de igual forma, dejar sin efecto lo solicitado por la Secretaria Técnica del “ORPE” mediante el Oficio N° 00283-2021/SBN-ORPE del 4 de octubre de 2021 (fojas

¹⁰ El actual reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, define a la primera inscripción de dominio como aquel acto practicado “respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta.”

59), en cuanto a la anotación preventiva de la oposición presentada por el “COFOPRI”, que se viene tramitando a través del título N° 2021-2967110 del 25 de octubre de 2021, debiendo en consecuencia la “SUNARP AYACUCHO” disponer su tachá o en caso corresponda la cancelación del asiento registral que genere; y

De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 106-2016/SBN y sus modificatorias, y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **FUNDADA** la oposición formulada por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL** contra el procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de independización, cambio de uso, acumulación y derecho de propiedad, iniciado por la **DIRECCIÓN DE REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO**, 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 Ayacucho, para que proceda conforme a los considerandos trigésimo sexto y trigésimo séptimo.

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