

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0020-2021/SBN-ORPE

San Isidro, 17 de noviembre del 2021

AMINISTRADOS : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Ilo S.A.-EPS ILO S.A.

SOLICITUD DE INGRESO : 25638-2021 del 30 de septiembre de 2021
25651-2021 del 30 de septiembre de 2021

EXPEDIENTE : 016-2021/SBN-ORPE

MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

“PARA DECLARAR LA PROCEDENCIA DE UNA OPOSICIÓN CONTRA UN PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, SE DEBE ACREDITAR LA AFECTACIÓN DE UN DERECHO REAL”

VISTO:

El expediente N° 016-2021/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 INMATRICULACIÓN O PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, promovido por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO ILO S.A.-EPS ILO S.A.**, respecto del predio de un área de 3 000,00 m², denominado “Bocatoma Pasto Grande” ubicado en el Valle del Algarrobal s/n del distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua (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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley 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;

De la oposición presentada

6. Que, mediante el Oficio N° 07845-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de septiembre de 2021, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “**SDAPE**”), debidamente representada por su Subdirector Carlos Reátegui Sánchez, formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de inmatriculación o primera inscripción de dominio iniciado por la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Ilo S.A.-EPS ILO S.A. (en adelante la “**EPS ILO**”), respecto de “el predio”, solicitando se suspenda dicho procedimiento y se traslade todos sus actuados al “ORPE” para su resolución, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

6.1. Sostiene, que ha advertido del aviso publicado en el boletín oficial del Diario Oficial “El Peruano” del 23 de agosto de 2021, que la “EPS ILO” ha iniciado un procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de inmatriculación o primera inscripción de dominio y otros respecto de “el predio” a fin de inscribirlo a su favor;

6.2. Asimismo, menciona que en el aviso publicado por la “EPS ILO” no se indica el título de fecha cierta que sustenta el derecho de propiedad objeto de saneamiento y que únicamente se señala que conforme al certificado de búsqueda catastral de “el predio” no registra inscripción en la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral XIII de la SUNARP;

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

- 6.3. Además, sostiene que, conforme al artículo 36 del 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, los predios no inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de comunidades campesinas y nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la “SBN” y a los gobiernos regionales con funciones transferidas, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades; y
- 6.4. Finalmente, señala que la “EPS ILO” no cuenta con título de dominio para iniciar el procedimiento de saneamiento en la modalidad promovida, afectando la titularidad del Estado y la competencia de la “SBN” para efectuar la primera inscripción de dominio;

Del traslado de la oposición y descargo

7. Que, mediante el Oficio N° 0220-2021-GG-EPS ILO S.A. del 30 de septiembre de 2021 (Solicitudes de Ingreso N° 25638-2021 y N° 25651-2021 ambas del 30 de septiembre de 2021 [fojas 2 al 52]), la Gerencia General de la “EPS ILO”, debidamente representado por su Gerente General Solange Agramonte Flores, traslada al “ORPE” la oposición formulada por la “SDAPE”, mediante el Oficio N° 07845-2021/SBN-DGPE-SDAPE, contra el procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de inmatriculación o primera inscripción de dominio que sigue respecto de “el predio”; en el que además señala lo siguiente:

- 7.1. Sostiene que ha iniciado el procedimiento especial de saneamiento sobre “el predio” con el objeto de llevar al Registro de Predios su realidad jurídica;
- 7.2. Asimismo, señala que la oposición formulada por la “SDAPE” ha sido presentada ante la “EPS ILO” fuera del plazo establecido en el artículo 254 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151;
- 7.3. Así también, menciona que el título de dominio de fecha cierta debe ser indicado en la declaración jurada que se presente al Registro de Predios y no en la publicación;
- 7.4. Además, señala que ha adquirido “el predio” de su anterior dueño mediante escritura pública de compra venta N° 614 del 21 de agosto de 1988 otorgado ante el notario público Yolanda Ínsula Arroyo; y
- 7.5. Finalmente, menciona ser propietario de “el predio” y que la oposición ha sido formulada por un vacío administrativo, que no exige indicar el título de dominio o documento de fecha cierta en la publicación, pero si en la declaración jurada a presentar ante el Registro de Predios;

8. Que, el traslado remitido por la “EPS ILO” fue derivado por la Unidad de Trámite Documentario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “UTD”) a la “SDAPE”, quien mediante el Memorándum N° 03927-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 (fojas 1), lo traslada al “ORPE” para su revisión y posterior resolución;

Determinación de las cuestiones

- i. Determinar la procedencia de la oposición presentada por la “SDAPE”;

De la procedencia de la oposición presentada por la “SDAPE”

9. Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1358², Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151 Ley General 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;

10. 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;

11. 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 reglamento, señala que la entidad a cargo del saneamiento físico legal, para el caso de las oposiciones presentadas por las entidades, remite el expediente con todos los actuados a la “SBN” dentro de un plazo de 5 días hábiles de presentada la oposición;

12. Que, en cuanto al transcurso de los plazos establecidos dentro de los procedimientos administrativos, el artículo 145 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”), señala que cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por días hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, los feriados no laborables de orden nacional o regional;

13. Que, en ese sentido, para declarar la procedencia de una oposición presentada contra un procedimiento especial de saneamiento deben concurrir los siguientes presupuestos: i) que sea formulada por entidad estatal que acredite la afectación de un derecho real y ii) que sea presentada ante la entidad que ejecuta el procedimiento dentro del plazo de 30 días hábiles de efectuada la notificación o publicación del acto de saneamiento. Los presupuestos de procedencia mencionados, deben acreditarse de forma conjunta o copulativa, caso contrario, la oposición será declarada improcedente, prescindiéndose, además, de emitir pronunciamiento de fondo;

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

14.1. De la entidad que formula oposición y la afectación del derecho real

De la revisión de la documentación adjunta en el expediente de autos, se advierte que quien formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento iniciado por la “EPS ILO” es la “SBN” a través de la “SDAPE”, en defensa del derecho de propiedad del Estado respecto de “el predio”;

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.

Conforme al punto precedente, la “SBN” formula oposición en defensa del derecho del propiedad del Estado, por lo que, como parte de la evaluación del primer presupuesto de procedencia, se deberá determinar la competencia o administración que ejerce la “SBN” respecto de “el predio”;

El artículo 13 del “TUO de la Ley del Sistema” establece que la “SBN” es un organismo público descentralizado y constituye un pliego presupuestal, siendo el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar los citados actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo. Por su parte, el artículo 43 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, señala que es función de la “SDAPE” sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios bajo competencia de la “SBN”, procurando una gestión eficiente de estos;

De acuerdo al artículo 36 del “TUO de la Ley del Sistema” los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la “SBN”; y en zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades;

Los gobiernos regionales a quienes se ha transferido competencias en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en su jurisdicción, son los Gobiernos Regionales de Tacna, Lambayeque, San Martín, Amazonas, Arequipa, Tumbes y Callao, conforme se desprende de las Resoluciones Ministeriales N° 429-2006-EF-10, N° 656-2006-EF-10 y N° 398-2016-VIVIENDA; quedando bajo la administración de la “SBN” los predios urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados fuera de la jurisdicción de los citados gobiernos regionales;

Por tanto, de acuerdo a las glosas normativas, son predios de propiedad del Estado, cuya inmatriculación compete a la “SBN”, aquellos que no se encuentran inscritos y no constituya propiedad de particulares ni comunidades campesinas, siempre que no se encuentren ubicados dentro de la jurisdicción de los gobiernos regionales de Tacna, Lambayeque, San Martín, Amazonas, Arequipa, Tumbes y Callao;

De la revisión del Oficio N° 0220-2021-GG-EPS ILO S.A. del 30 de septiembre de 2021, la “EPS ILO” señala ostentar derecho de propiedad sobre “el predio” al haberlo adquirido mediante la escritura pública de compra venta de parcela de terreno rustico N° 614 del 21 de agosto de 1988 (siendo lo correcto 1998) otorgado ante el notario público de la provincia de Ilo Yolanda Lucia Insua Arroyo;

En autos obra el citado instrumento público (fojas 34 al 40), de su revisión se observa que ha sido celebrado por José Gerónimo Valencia Alponente, como vendedor, y la ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ILO S.R.L.- EPS SEDA ILO S.R.L. (hoy “EPS ILO”), como compradora, mediante el cual se transfiere la propiedad de una parcela de terreno rústico de una extensión superficial de 3 000,00 m² con un perímetro de 247.91 ml, ubicado

en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, para la construcción de una bocatoma como parte de la ejecución de la obra “Abastecimiento de agua potable de la ciudad de Ilo y zonas francas industrial y turística”, licitado por la “EPS ILO” con la finalidad de mejorar el servicio de agua potable de la ciudad de Ilo, conforme se desprende de la cláusula primera y segunda;

Así también, se ha verificado a través de la plataforma de servicio de publicidad en línea de la SUNARP que el Gerente General que comparece en el citado instrumento público, en representación de la “EPS ILO” contaba con facultades y designación vigente a la fecha de su suscripción (fojas 54). Así también, se ha corroborado que el notario ante quien se ha otorgado el citado instrumento público, se encontraba designado como tal en la provincia de Ilo, mediante la Resolución Ministerial N° 118-88-JUS del 10 de marzo de 1988.

Además, se observa que la descripción del inmueble objeto de transferencia mediante la escritura pública de compraventa de parcela de terreno rústico del 21 de agosto de 1998, coincide en su área y ubicación con la de “el predio” objeto de saneamiento;

En ese sentido, “el predio” constituiría un bien de propiedad privada de la “EPS ILO” y por tanto no constituye un predio de propiedad del Estado bajo la competencia o administración de la “SBN”. Por lo que, no se cumple con el primer presupuesto de procedencia.

15. Que, en consecuencia, habiéndose determinado que la oposición presentada por la “SBN” en defensa del derecho de propiedad del Estado, no cumple con el primer presupuesto de procedencia, corresponde declarar su improcedencia, prescindiéndose del análisis del segundo presupuesto y del fondo de la oposición;

16. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, debe señalarse que de la lectura de la escritura pública de compra venta de la parcela de terreno rústico N° 614 del 21 de agosto de 1998, en su cláusula primera, *in fine*, respecto del predio objeto de transferencia, se menciona que “(...) *formaba parte de un terreno de mayor extensión denominado FUNDO CANUTO el mismo que su vez formaba parte de otro mucho mayor denominado “LA BOCA DE LA QUEBRADA” ubicado en el distrito de Ilo. encontrándose inscrito la matriz en la ficha 9668 del Registro de Propiedad Inmueble de Ilo;*

17. Que, en atención a lo indicado en el considerando precedente, en donde se da cuenta que “el predio” forma parte de uno de mayor extensión inscrito en la ficha 9668 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, se sugiere a la “EPS ILO” reevalúe su diagnóstico técnico legal en caso corresponda, a fin de que modifique el acto objeto de saneamiento, por cuanto, no es procedente un acto de inmatriculación o primera inscripción de dominio respecto de un predio ya inscrito o que forma parte de uno de mayor extensión igualmente inscrito;

18. Que, finalmente, se señala que la “EPS ILO” no ha cumplido con lo dispuesto en el inciso 255.1. del artículo 255 del “Reglamento”, al no haber remitido la documentación recopilada en la etapa de diagnóstico físico legal y el informe técnico legal, a que se refieren los artículos 246 y 247 del reglamento citado;

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 **IMPROCEDENTE** 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 inmatriculación o primera inscripción de dominio, iniciado por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO ILO S.A.-EPS ILO S.A.**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la notificación de la presente resolución a los administrados.

Vocal (e)
ORPE-SBN

Presidente (e)
ORPE-SBN

Vocal (e)
ORPE-SBN