

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0003-2022/SBN-ORPE

San Isidro, 16 de marzo del 2022

- AMINISTRADOS** : Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI
Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Ayacucho
- SOLICITUD DE INGRESO** : 00042-2022 del 4 de enero de 2022
- EXPEDIENTE** : 003-2022/SBN-ORPE
- MATERIA** : Procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmueble estatal

SUMILLA:

“LAS ENTIDADES AFECTADAS CON EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PROMOVIDO POR UNA ENTIDAD DEL SNBE, AL AMPARO DEL DEROGADO DECRETO SUPREMO 130-2001-EF, PUEDE PRESENTAR OPOSICIÓN HASTA ANTES DE LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL ACTO MATERIA DEL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL INSCRITA EN EL REGISTRO DE PREDIOS”.

“NO PROCEDE EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL RESPECTO DE UN PREDIO QUE FORMA PARTE DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL A CARGO DE COFOPRI O LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL, SEGÚN CORRESPONDA”

VISTO:

El expediente **003-2022/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI)** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE INMUEBLE ESTATAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN**, promovido por **LA DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO**, respecto del predio de un área de 1 600.50 m², ubicado en el Sector Barrio Raquina, del Centro Poblado Huanca Sancos manzana "B", lote "3" del distrito Sancos, provincia de Huanca Sancos, departamento de Ayacucho, que forma parte de un área de mayor extensión de 8 312.30 m², destinado a "Servicios Comunales", inscrito en la partida P11052468 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Ayacucho, con registro CUS 144637 (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.º 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-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 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, mediante el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² 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 130-2001-EF y la adecuación de los procedimientos especiales de saneamiento iniciados en su mérito, a las disposiciones de el “Reglamento”.

6. Que, en ese sentido, atendiendo al marco normativo citado, los procedimientos de saneamiento iniciados al amparo del Decreto Supremo 130-2001-EF que no se hubieran concluido con la inscripción definitiva, deben de adecuarse a las disposiciones establecidas en el “Reglamento” para el procedimiento especial de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales.

7. 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”

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

²Aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

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 al “ORPE” y el descargo

8. Que, mediante Oficio 2165-2021-GRA-GG-GRDS-DRE-OA/INFRA-DIR (Solicitud de Ingreso 00042-2022 del 4 enero de 2022 [fojas 1 al 51]), la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Ayacucho (en adelante la “DIRE Ayacucho”) representada por el Director Edgar Jayo Medina, en mérito al Informe N.º 04-CONTRATO 066-2021-MPVH/GM del 27 de septiembre de 2021, traslada al “ORPE” la oposición formulada por el “Organismo de Formalización de la Propiedad Formal (en adelante “COFOPRI”) contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmueble estatal en la modalidad de independización, según la cual:

- 8.1.** Sostiene, que mediante Oficio D000917-2021-COFOPRI-DE del 13 de septiembre de 2021 (fojas 19) tomaron conocimiento de la oposición presentada por "COFOPRI" y cuya finalidad es la suspensión del referido procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmueble estatal;
- 8.2.** Asimismo, que mediante contrato 066-2021-MPVH/GM del 30 de abril de 2021 contrató el servicio de consultoría para la gestión administrativa, saneamiento físico legal de trece (13) predios educativos ubicados en la jurisdicción de la provincia de Vilcas Huamán y mediante Informe 02-contrato 066-2021-MPVH/GM del 28 de junio de 2021, se remitió a la Municipalidad Provincial de Vilcas Huamán, el 12 de julio de 2021, los resultados obtenidos y las evidencias del proceso de saneamiento físico legal, como son: partidas registrales, documentación técnica, planos y memorias descriptivas;
- 8.3.** Así también, señalan que mediante el Oficio 1557-2021-GRA-GG-GRDE-DRE-OA/INFRA-DIR del 22 de septiembre de 2021, tramitado ante la UGEL Vilcas Huamán, mediante expediente 1202 del 22 de septiembre de 2021, corresponde al Registro de Documento de la DREA: 03056860-Reg. Ex. 02477442, se ha requerido la presentación de los documentos de propiedad que sustentaron el citado proceso de saneamiento físico legal; y,
- 8.4.** Finalmente, remite el Oficio 531-2021-DRA-DREA/DIR –UGEL-VH del 30 de septiembre de 2021, emitido por la Directora de la Unidad de Gestión Educativa Local Vilcas Huamán Lisbeth Valdivia Olarte, mediante el cual remite la documentación que sustenta el citado procedimiento especial de saneamiento de las instituciones educativas del nivel inicial y primaria del centro poblado de Santa Rosa de Huancapuquio a cargo de la Oficina de Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Vilcas Huamán;

9. Que, mediante Oficio 0002-2022/SBN-ORPE del 7 de enero de 2022 (fojas 52) el “ORPE” solicitó a la “DIRE Ayacucho” la aclaración de la documentación relacionada a la oposición presentada por “COFOPRI” a fin de no afectar su derecho de defensa otorgándole un plazo de dos (2) días hábiles contados desde la recepción del referido oficio. Cabe precisar que la “DIRE Ayacucho” vía correo electrónico del 8 de febrero de 2022, atiende lo solicitado por la Secretaría de este colegiado, adjuntando la documentación de la oposición de “COFOPRI (fojas 72 al 84);

10. Que, teniendo en cuenta que la documentación de la oposición remitida por la "DIRE Ayacucho" mediante Oficio 2165-2021-GRA-GG-GRDS-DRE-OA/INFRA-DIR (Solicitud de Ingreso 00042-2022 del 4 enero de 2022), es incompleta mediante Oficio 26-2022/SBN-ORPE del 24 de enero de 2022 se solicitó a "COFOPRI" información adicional (fojas 53). Cabe precisar que, "COFOPRI" no presento documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, pese haber sido válidamente notificado el 24 de enero de 2022;

11. Que, en atención a lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución, la "DIRE Ayacucho" presentó el Oficio 0000917-2021/COFOPRI del 13 de septiembre de 2021 (fojas 76) y el Informe D000486-2021-COFOPRI del 9 de septiembre del 2021 (fojas 77 al 84), según el cual "COFOPRI" representada por el Director Ejecutivo Saúl Fernando Barrera Ayala, formula oposición contra el referido procedimiento de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, iniciado por la "DIRE Ayacucho" respecto de "el predio", solicitando se suspenda dicho procedimiento, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

- 11.1.** Sostiene, "COFOPRI" que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 245 en concordancia con el artículo 254 del "TUO de la Ley del Sistema" y el "Reglamento" formula oposición al procedimiento especial de saneamiento;
- 11.2.** Asimismo, indica "COFOPRI" que habiéndose establecido en el artículo 12 del Decreto Supremo 013-99-MTC, las competencias de "COFOPRI" en predios matrices con fines de formalización de propiedad informal, las entidades con atribuciones relacionadas al saneamiento físico legal y la titulación de posesiones informales, están obligadas a sujetar sus actividades y abstenerse de emitir cualquier resolución, acto administrativo o de otra naturaleza relacionados con las acciones de formalización en procesos informales. En consecuencia, ningún particular y/o entidad pública puede iniciar procedimientos de saneamiento, respecto de los predios que conforman una posesión informal intervenida por "COFOPRI" hasta que se culmine con su titulación individual;
- 11.3.** Además, señala "COFOPRI", que no es procedente que otra entidad estatal inicie procesos de formalización, por lo cual correspondiendo a la entidad ejecutante del "Procedimiento Especial" abstenerse y sujetarse a las normas especiales de formalización que otorgan la competencia a "COFOPRI"; y,
- 11.4.** Finalmente, que habiendo verificado que "el predio" conforma una posesión informal intervenida por "COFOPRI" y que el procedimiento de saneamiento iniciado afecta el derecho al amparo de lo dispuesto en los artículos 254 y 252 del "Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, formula oposición contra el procedimiento de saneamiento, solicitando a la "DIRE Ayacucho" suspenda su trámite y remita todos los actuados al "ORPE";

12. Que, mediante Oficio 05-2022-GRA-GG-GRDS-DRE-OA/INFRA del 14 de febrero de 2022 (Solicitud de Ingreso n.º05027-2022 del 16 de febrero de 2022) [fojas 65 al 94], la "DIRE Ayacucho" representado por el Ingeniero Zosimo León Humaní Responsable de Infraestructura de la Dirección Regional de Educación del Gobierno

Regional de Ayacucho, referenciando el Oficio 0002-2022/SBN-ORPE del 7 de enero de 2022, pone en conocimiento que una vez notificada la oposición por el Director Ejecutivo de "COFOPRI" cursó el Oficio 1556-2021-GRA-GG-GRDS-DRE-OA/INFRA-DIR del 22 de septiembre de 2021, a la Directora de la Ugel Huanca Sancos Margot Sánchez Huamaní, solicitando la suspensión del mencionado procedimiento de saneamiento físico legal de "el predio" y la remisión del expediente al "ORPE". ;

De la anotación preventiva de la oposición y requerimiento de información a la SUNARP

13. Que, mediante el Oficio 00001-2022/SBN-ORPE del 07 de enero de 2022 (fojas 52), la Secretaria del "ORPE" solicitó a la Zona Registral N.º XIV-Sede Ayacucho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante la "SUNARP Ayacucho") la anotación preventiva de la oposición presentada por "COFOPRI" contra el procedimiento de saneamiento físico legal iniciado por la "DIRE Ayacucho" respecto de "el predio"; asimismo, se solicitó que en el plazo de siete (7) días hábiles nos remita el título archivado n.º 2020-02428342 del 15 de diciembre de 2020, que sustenta la anotación preventiva del mencionado procedimiento de saneamiento físico legal de "el predio";

14. Que, mediante el Oficio 09-2022-Z.R. N° XIV/ARCH-EMH del 17 de enero de 2022 ((Solicitud de Ingreso 929-2022 del 17 de enero de 2022 [fojas 54 al 70]), la "SUNARP Ayacucho", remite el título archivado 2020-02428342 del 15 de diciembre de 2020. Asimismo, se ha verificado que se generó el título 2021- 00144226 de 17 de enero de 2022, a través del cual se inscribe la oposición al referido procedimiento de saneamiento físico legal;

De la oportunidad para presentar la oposición

15. Que, el procedimiento especial de saneamiento físico legal estuvo regulado por el derogado "DS 130-2001-EF", el cual en su artículo 8º reguló la oposición con la finalidad de que los sujetos legitimados, sean particulares o entidades del SNBE, cuando sean afectados en sus derechos, puedan oponerse al referido procedimiento ante el Poder Judicial o la SBN "ORPE", respectivamente: siendo que dicha oposición suspendía la inscripción definitiva del acto materia de saneamiento físico legal hasta el pronunciamiento del "ORPE o en cumplimiento de los 30 días hábiles;

16. Que, el "DS 130-2001-EF" actualmente derogado, no señalaba de forma expresa el plazo para formular su oposición. Ante dicho vacío normativo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9.4 del artículo 9 del derogado Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA; y, el inciso e) del artículo 17 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo 016-2010-VIVIENDA, el "ORPE", el 29 de marzo de 2019, aprobó el II precedente de observancia obligatoria:

Plazo para la formulación de oposición

Las entidades afectadas con el procedimiento administrativo sobre saneamiento físico legal promovido por una entidad conformante del SNBE al amparo del Decreto Supremo 130-2001-EF, pueden presentar su oposición ante el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un plazo que inicia 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.

17. Que, el 12 de abril de 2021, entro en vigencia el actual “Reglamento”, el cual en el numeral 1 del artículo 254, establece el plazo de oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios o inmuebles estatales, considerando que “las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse, acreditando el derecho real que les afectaría, en un plazo de treinta (30) días (entiéndase días hábiles) computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento según corresponda” (entiéndase a partir del día siguiente de la notificación o publicación);

18. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”, establece la adecuación de los procedimientos que se encuentran en trámite; y, dispone que los procedimientos especiales de saneamiento físico legal iniciados al amparo de la Ley 26512 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 014-95-MTCO el Decreto de Urgencia 071-2021 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 130-2001-EF, se adecuan a las disposiciones establecidas en el presente “Reglamento” en el estado que se encuentran y las anotaciones preventivas de los actos de saneamiento físico legal extendidas en el Registro de Predios, pueden ser inscritas en definitivas en el plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del “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;

19. Que, en atención a lo expuesto es necesario determinar cuál sería el plazo de oposición con el que cuentan las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal, cuando la publicación y anotación preventiva inscrita en el Registro de Predios se efectuó en el marco del derogado “DS 130-2001-EF”, quedando solo pendiente la inscripción definitiva del acto materia de saneamiento físico legal y estando vigente a la fecha el actual procedimiento especial de saneamiento físico legal. En ese sentido, para determinar dicho plazo de oposición, se han determinado las alternativas siguientes

Primera alternativa (restrictiva)

19.1. El plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente “Reglamento” es aplicable solo a la entidad encargada del saneamiento físico legal a efectos que en dicho plazo pueda solicitar la inscripción registral definitiva.

Esta alternativa se sustenta en lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”, el plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del “Reglamento”, es únicamente en favor de la entidad encargada del saneamiento físico legal para que solicite ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la inscripción registral definitiva;

En ese sentido, el plazo de seis (6) meses es solo aplicable a la entidad promotora del saneamiento, dicho plazo podría ser aplicable al tercero afectado, quien conforme al marco normativo vigente debió presentar su oposición a los treinta (30) días hábiles de realizada la notificación o publicación, siendo que, al cumplimiento de dicho plazo el acto o derecho objeto de saneamiento ha nacido válido y es vigente; y,

Bajo esta posición interpretativa toda oposición que sea presentada ante la entidad promotora del saneamiento, luego de transcurrido el plazo de treinta

(30) días hábiles desde la notificación o publicación del procedimiento de saneamiento, debe ser declarada improcedente por extemporánea;

Segunda alternativa

- 19.2.** El plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del “Reglamento”; es aplicable a la entidad encargada del saneamiento y las entidades o particulares que se consideren afectadas con el acto materia de saneamiento físico legal;

Esta alternativa se sustenta en lo dispuesto en el numeral segundo de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento” que establece que las anotaciones preventivas de los actos de saneamiento físico legal extendidas en el Registro de Predios, pueden ser convertidas a inscripciones definitivas en el plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del “Reglamento”, es decir, las entidades podían solicitar la inscripción definitiva hasta el 12 de octubre de 2021, siempre que no se haya presentado alguna oposición en el plazo “previsto”;

En el “Reglamento” el plazo previsto para que las entidades soliciten la inscripción definitiva venció el 12 de octubre de 2021, dicho plazo no está dirigido únicamente a la entidad promotora del procedimiento, sino que también contiene un derecho en favor de la entidad afectada pública o de los particulares afectados con el acto materia de saneamiento, es decir, en el caso de ser la entidad promotora del procedimiento el plazo máximo es de seis (6) meses a partir de la vigencia del “Reglamento” era para presentar su solicitud de conversión definitiva de la anotación preventiva, y en el caso de las entidades públicas o particulares afectados, es el mismo plazo para presentar su oposición al saneamiento, por tanto se podía presentar la oposición hasta antes de la caducidad de la anotación preventiva, con esta interpretación se reconoce y tutela el derecho de oposición de los posibles afectados con el acto de saneamiento físico legal;

- 19.3.** En esa línea de ideas, si la entidad promotora del saneamiento se acoge desde la inscripción de la anotación preventiva de saneamiento en el Registros de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos al procedimiento especial de saneamiento físico legal establecido en el Capítulo V del “Reglamento” el plazo para que cualquier entidad o particular que se vea afectado con el saneamiento pueda presentar su oposición es de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del “Reglamento”, por lo que, el plazo de la oposición no podrá contabilizarse como en la primera interpretación (esta será solo para procedimiento ejecutados en el marco del nuevo procedimiento especial).

En ese orden de ideas, debemos señalar que de acuerdo con El “principio de informalismo” regulado en el numeral 1.6 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, dicho principio responde a la regla jurídica “in dubio pro actione”, que establece la interpretación más favorable al ejercicio del

derecho de petición administrativa, por parte del administrado, a fin de asegurar la decisión sobre el fondo del asunto.

Es claro, además, que este principio pretende que "La interpretación de los obstáculos procesales debe guiarse por un criterio pro actione, es decir, en caso de duda, éste debe resolverse atendiendo a la interpretación más favorable al derecho de acción, al derecho del administrado. Así, por ejemplo, en el ámbito contencioso administrativo "la duda debe resolverse en beneficio de las posibilidades revisoras del acto administrativo".

Al respecto, el Tribunal Constitucional en el precedente vinculante recaído en la STC N° 1417-2005-AA/TC, fundamento 55 ha precisado: "(...) en aplicación del principio pro actione que impone al Juez interpretar los requisitos de admisibilidad de las demandas en el sentido que más favorezca el derecho de acceso a la jurisdicción, en los supuestos en los que en el expediente de amparo obre escrito en el que la Administración contradiga la pretensión del recurrente, el Juez del contencioso administrativo, no podrá exigir el agotamiento de la vía administrativa"

En ese sentido, en el procedimiento especial de saneamiento el marco normativo vigente establece en el numeral 1 del artículo 254 el plazo para la oposición la cual es de treinta (30) días hábiles de realizada la notificación o publicación, este plazo de oposición se debe considerar cuando la entidad encargada del saneamiento se acogió desde el inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal o se adecuó a este desde la publicación o notificación según sea el caso a las nuevas reglas del procedimiento, tal como lo establece el artículo 251 del "Reglamento";

Finalmente, desde una perspectiva tuitiva o protectora, siempre que la anotación preventiva del acto materia del procedimiento de saneamiento no haya caducado y que la entidad promotora inició el saneamiento en el marco del derogado "D.S. n° 130-2001-EF" y no se adecuó al nuevo procedimiento especial de saneamiento físico legal establecido en el "Reglamento" a partir de la notificación o publicación, los terceros afectados podrán formular oposición durante la vigencia de la anotación preventiva en defensa de sus derechos;

20. Que, en atención a lo expuesto, y teniendo en cuenta que este órgano colegiado administra justicia administrativa respecto de la propiedad estatal de las entidades que conforman el "SNBE", estimamos pertinente acoger la segunda posición interpretativa, por los argumentos expuestos en el vigésimo primero considerando de la presente resolución;

21. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 10.4 del artículo 10 de "el Reglamento", el inciso e) del artículo 17 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA y en aplicación de las consideraciones expuestas en la presente resolución, corresponde aprobar precedente de observancia obligatoria, en los términos siguientes:

Plazo para la formulación de oposición

Las entidades afectadas con el procedimiento administrativo de saneamiento físico legal promovido por una entidad conformante del SBNE, al amparo del derogado Decreto Supremo n.º 130-2001-EF, pueden presentar su oposición hasta antes de la caducidad de la anotación preventiva del procedimiento ante el Registro de Predios.

Determinación de las cuestiones

- I. Determinar la procedencia de la oposición interpuesta por “COFOPRI”;
- II. Establecer si sobre los lotes pendientes de titulación por “COFOPRI”, procede ejecutar procedimiento especial de saneamiento;

Respecto de la procedencia de oposición presentada por “COFOPRI”

22. Que, corresponde a este órgano colegiado evaluar la procedencia o no de oposición presentado por “COFOPRI” conforme a la legislación vigente y los parámetros del precedente vinculante desarrollado líneas arriba;

23. Que, en ese sentido, para declarar la procedencia de una oposición presentada contra un procedimiento especial de saneamiento al amparo del “Derogado DS 130-2001-EF”, 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; iii) que sea presentada hasta antes de la caducidad de la anotación preventiva. 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;

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

24.1 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 “DIRE Ayacucho” es “COFOPRI”;

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

Revisado el asiento 00001 de la partida P11052468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, se aprueba en mérito a la Resolución 103-2002-COFOPRI/OJAHMPCPSSFHSVHS, la inscripción del Plano de Trazado y Lotización 175-COFOPRI-2002-AYACUCHO, distribuido en 1 205 lotes, 78 manzanas;

Sobre el particular, es preciso señalar que el Decreto Legislativo 803, *Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal*, publicado el 22-03-1996, conforme al artículo 1º del Decreto Supremo 009-99-MTC, *Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal*, publicado el 11-04-1999, declara de interés nacional la promoción y acceso a la propiedad

formal y su inscripción registral a fin de garantizar el derecho de los ciudadanos a la propiedad.

Que, mediante Decreto Supremo 009-99-MTC³ se aprueba el “Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”, que incorpora todas las modificaciones introducidas al Decreto Legislativo n.º 803, (en adelante “Ley de Acceso a la Propiedad Formal”); este cuerpo legal recoge, en su artículo 3, las funciones asignadas a el “COFOPRI”, vinculada a la formalización de posesiones informales;

Por otro lado, la Ley 28687, *Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos*, publicada el 17-03-2007, se orienta hacia la formalización de la propiedad informal, respecto de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda.

Mediante Decreto Supremo 013-99-MTC⁴ se aprueba el Reglamento de la “Ley de Acceso a la Propiedad Formal”, (en adelante “DS 013-99-MTC”), que recoge las disposiciones reglamentarias para la formalización de asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, centros poblados y pueblos tradicionales, (en adelante “posesiones informales”), a cargo del “COFOPRI”;

De acuerdo con la antedicha Decreto Supremo, se encuentra estructurado de la forma siguiente: *proceso 1*, denominado también de formalización integral, comprende el estudio físico y legal de los terrenos ocupados por las “posesiones informales” con el propósito de identificar los derechos que pudieran existir sobre ellos, las características físicas de la ocupación, ejecutar las acciones de saneamiento físico y legal e inscribir la titularidad del derecho de propiedad a favor de “COFOPRI”, en caso de terrenos estatales, o a favor de los propietarios privados que hubieran acordado transferir su propiedad a favor de los poseedores o “COFOPRI”; conjuntamente con el plano de trazado y lotización; *proceso 2*, denominado también de formalización individual, inicia una vez culminado el proceso 1 y comprende la evaluación de la documentación otorgada por otras entidades, la difusión del proceso formalización individual, el empadronamiento y verificación de los poseedores de cada uno de los lotes de la “posesión informal”, la calificación individual de los poseedores, la titulación, y su posterior inscripción registral;

Sin embargo, es menester indicar que “COFOPRI” como parte del saneamiento físico legal, dentro del proceso 1, realiza el levantamiento del plano de trazado y lotización, en donde incorpora el destino asignado por los poseedores a las áreas en proceso de formalización, reconociendo así las áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otras, de conformidad con el artículo 18 del “DS 013-99-MTC”. Una vez aprobados dichos planos y cumplidas las demás etapas que comprende este proceso, la entidad formalizadora procede a su inscripción ante el Registro de Predios;

Asimismo, identificados los lotes conformantes de la “posesión informal” e inscrito el plano de trazado y lotización, el “COFOPRI” inicia el proceso 2 a fin de titular a los poseedores de cada uno los lotes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 y siguientes del “DS 013-99-MTC”. Conforme se van titulado cada uno de los lotes de la “posesión informal”, el procedimiento de formalización concluye respecto de ellos y, como tal, la competencia de

³ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 10 de abril de 1996.

⁴ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 06 de mayo de 1996.

“COFOPRI”; pasando los lotes a ser regidos por sus propietarios conforme a las disposiciones contenidas en el Código Civil, de acuerdo a la Tercera Disposición Final del “DS 013-99-MTC”;

Por tanto, de acuerdo a las glosas normativas, y conforme al artículo 12 del “DS 013-99-MTC”, una vez que “COFOPRI”, asume competencia de conformidad al citado decreto, los predios matrices con fines de formalización de propiedad informal, que cuentan con la inscripción del plano de trazado y lotización, es competencia exclusiva y excluyente de “COFOPRI”, por lo cual, las entidades están obligadas a sujetar sus actividades y abstenerse de emitir cualquier resolución, acto administrativo o de otra naturaleza relacionados con las acciones de formalización en procesos informales;

Del mismo modo, el artículo 64 del Decreto Supremo 013-99-MTC, señala que los lotes no titulados o afectados en uso son de propiedad de COFOPRI, única entidad competente para disponer su transferencia para fines de formalización.

En ese sentido, “el predio” constituiría un bien de competencia de “COFOPRI”, hasta que se culmine con su titulación individual: Por lo que, se cumple con el primer presupuesto de procedencia;

24.2 Se formula ante la entidad que ejecuta el procedimiento

Conforme al numeral 2 del artículo 254 del “Reglamento”, la oposición se presenta ante la entidad que ejecuta el saneamiento físico legal, la cual suspende el procedimiento hasta que se resuelva la oposición;

Mediante Oficio 0000917-2021/COFOPRI del 13 de septiembre de 2021 (fojas 19), y conforme al Informe D000486-2021-COFOPRI del 9 de septiembre del 2021 “COFOPRI”, formula oposición ante la “DIRE Ayacucho” contra el procedimiento de saneamiento en la modalidad de independización, iniciado por “DIRE Ayacucho”;

En atención a lo anteriormente expuesto se aprecia que “COFOPRI”, presento la oposición ante la “DIRE Ayacucho” quien ejecuto el inicio del procedimiento; por lo cual, como se aprecia la oposición fue planteada ante la entidad promotora del procedimiento de saneamiento físico legal, por lo que, se cumple con el segundo presupuesto;

24.3 De la presentación de oposición hasta antes la caducidad de la anotación preventiva

La “DIRE Ayacucho”, conforme a las publicaciones en el diario “La Voz” del 04 de septiembre de 2019 y en el diario Oficial “El Peruano” del 5 de septiembre de 2019; ha iniciado procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de independización a afectos de inscribir “el predio” a su favor;

Revisado el asiento 00005 de la partida P11052468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, se advierte que el procedimiento de saneamiento iniciado por la "DIRE Ayacucho", se realizó en el marco de lo dispuesto por el “Decreto Supremo 130-2001-EF, la misma que se encuentra anotado preventivamente, en mérito al título archivado 2020-02428342 del 15 de diciembre de 2020;

Mediante Oficio D000917-2021-COFOPRI-DE del 13 de septiembre de 2021 (fojas 19), “COFOPRI”, formula oposición contra el procedimiento de saneamiento en la modalidad de independización, iniciado por la “DIRE

Ayacucho”, la misma que es notificada a la “DIRE Ayacucho” el 14 de septiembre de 2021;

En atención a lo anteriormente expuesto, el plazo para presentar la oposición vencía el 12 de octubre de 2021, siendo que la oposición se presentó el 14 de septiembre de 2021, se ha podido evidenciar que la oposición a la anotación preventiva fue planteada antes de la caducidad de la anotación preventiva, por lo que, se cumple con el tercer supuesto;

25. Que, habiéndose verificado la concurrencia de los presupuestos de procedencia, corresponde admitir la oposición presentada por “COFOPRI”

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

26. Que, el artículo 2 del “TUO de la Ley del Sistema”, señala que las normas contenidas en la Ley 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. Precizando, 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;

27. Que, el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo 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;

28. 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;

29. En ese sentido, el artículo 64 del Decreto Supremo 013-99-MTC, señala que los lotes no titulados o afectados en uso son de propiedad de COFOPRI, única entidad competente para disponer su transferencia para fines de formalización.

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

31. 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;

32. Que, revisada la documentación obrante en autos, se advierte que la “DIRE Ayacucho” ha iniciado un procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de independización y traslado de dominio, respecto de “el predio” que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida P11052468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 90 al 98);

33. Que, de la revisión de la citada partida registral, se advierte que corresponde a un predio de área de 8 312.30 m² destinado a “Servicios Comunales”, que es resultado de las acciones de formalización desplegadas por el “COFOPRI”. Además, se advierte que sobre “el predio” la “DIRE Ayacucho” inicio el procedimiento de saneamiento físico legal que es objeto de oposición la misma que se encuentra anotado preventivamente en el asiento 00005 de la citada partida (fojas 98);

34. 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”;

35. Que, en consecuencia, corresponde declarar fundada la oposición presentada por el “COFOPRI” contra el procedimiento especial de saneamiento iniciado por la “DIRE Ayacucho”, 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 00005 de la partida P11052468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho;

36. Que, sin perjuicio de ello, este órgano colegiado ha advertido, durante el desarrollo del procedimiento de saneamiento seguido por la “DIRE Ayacucho”, que se ha cometido irregularidades, así se aprecia que pese al requerimiento formulado por el “COFOPRI” mediante Oficio 0000917-2021/COFOPRI del 13 de septiembre de 2021 (fojas 19), la “DIRE Ayacucho” no cumplió con remitir el expediente con todos los actuados a la SBN dentro de un plazo no mayor de cinco (05) días de presentada la oposición, de conformidad con el numeral 255.1 del artículo 255 del “Reglamento”;

De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante D.S. 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-20021-VIVIENDA, Decreto Supremo 016-2010-VIVIENDA, Resolución 106-2016/SBN y modificatorias, el Decreto Supremo 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y lo dispuesto en el Código Procesal Civil.

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, iniciado por la **DIRECCIÓN DE REGIONAL DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: APROBAR como precedente de observancia obligatoria el considerando vigésimo primero de la presente resolución y **DISPONER** su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, así como en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN (www.gob.pe/sbn).

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

CUARTO: Remitir copia autenticada de la presente al Titular de la entidad y Órgano de Control Institucional del Gobierno Regional de Ayacucho, para que proceda de acuerdo a sus competencias y en atención a lo expuesto en el considerando trigésimo sexto de la presente resolución.

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

Firmado por:

Presidente (e) del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Vocal (e) del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Vocal (e) del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal