

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0012-2022/SBN-ORPE

San Isidro, 5 de julio del 2022

AMINISTRADOS : Universidad Nacional Agraria la Molina
Instituto Nacional de Innovación Agraria

SOLICITUD DE INGRESO : 07222-2022 del 9 de marzo de 2022
07394-2022 del 10 de marzo de 2022

EXPEDIENTE : 007-2022/SBN-ORPE

MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

“EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO DEBE SER ENTENDIDO COMO LA ÚLTIMA RATIO EN LA MEDIDA QUE ÚNICAMENTE LOS ACTOS QUE POR SÍ SOLOS NO PUEDAN ACCEDER AL REGISTRO DE PREDIOS SE ENCONTRARÁN HABILITADOS PARA PROMOVER EL REFERIDO PROCEDIMIENTO. ESTE IMPEDIMENTO DE ACCESO AL REGISTRO DE PREDIOS DEBE ESTAR FUNDADO EN RAZONES DE FORMA MÁS NO DE FONDO, DICHO PROCEDIMIENTO NO CONVALIDA ACTOS NULOS, SINO ÚNICAMENTE OTORGA EFICACIA A LOS TÍTULOS PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS CORRESPONDIENTE”

“LAS ENTIDADES DEL SNBE QUE PROMUEVAN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO RESPECTO DE LOS PREDIOS O INMUEBLES DE SU PROPIEDAD Y QUE NO PUEDAN ACCEDER POR SÍ SOLOS AL REGISTRO DE PREDIOS, DEBERÁN TENER PRESENTE ADEMÁS LOS PRESUPUESTOS SIGUIENTES: A) EL TÍTULO –EN SENTIDO LATO– QUE SUSTENTA SU DERECHO (DEFINITIVO O TEMPORAL) DEBE HABER SIDO OTORGADO VÁLIDAMENTE; B) ACREDITAR FECHA CIERTA, DE ACUERDO CON ALGÚN SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 245 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL; Y, C) ACREDITAR LA CORRESPONDENCIA CON EL PREDIO MATERIA DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL.”

VISTO:

El expediente **007-2022/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA - UNALM** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, INSCRIPCIÓN DE DOMINIO E INSCRIPCIÓN DE ÁREAS,**

LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS, promovido por el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACIÓN AGRARIA - INIA**, respecto del predio de un área de 20 480.79 m², denominado “Banco de Semen”, ubicado en la avenida Raúl Ferrero Rebagliati y que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima inscrito en el asiento 6 de fojas 337 del tomo 1081 y continúa en la partida electrónica 47336007 del Registro de Predios de La Oficina Registral de Lima, con CUS 24974 (en adelante “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SBN”) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante el “SNBE”) encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley del Sistema”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (en adelante el “Reglamento”);

2. Que, de acuerdo al artículo 16 del “TUO de la Ley del Sistema” el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (en adelante el “ORPE”), constituye la instancia revisora de la “SBN” con competencia nacional encargada de resolver en última 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, el artículo 29 del “Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer sean predios o inmuebles estatales, lo siguiente: **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 al “ORPE” y el descargo

6. Que mediante Oficio 203-2022-MIDAGRI-INIA-GG-OA-016-UP presentado el 9 de marzo de 2022 por mesa de partes virtual [Solicitud de Ingreso 07222-2022 (fojas 2

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

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

al 38)], el Instituto Nacional de Innovación Agraria – INIA (en adelante “INIA”), representado por la Directora General de la Oficina de Administración del Instituto Nacional de Innovación Agraria Patricia Siboney Muñoz Toia, traslada a la “SBN” la oposición formulada por la Universidad Nacional Agraria La Molina - UNALM (en adelante “UNALM”) contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal de “el predio” en la modalidad de independización, inscripción de dominio e inscripción de áreas, linderos y/o medidas perimétricas;

7. Que, mediante Oficio 206-2022-MIDAGRI-INIA-GG-OA-017-UP [Solicitud de Ingreso 07394-2022 del 10 de marzo de 2022 (fojas 39 al 170)], el “INIA” remite información complementaria, conforme al Informe Técnico Legal 001-2022-MIDAGRI-INIA-GG-OA/UP del 31 de enero de 2022 (fojas 42 y 43), entre otros, los siguientes:

- 7.1. Sostiene que, el 12 de septiembre de 1966 el SIPA (hoy “INIA”) y la “UNALM”, suscribieron el “Acta de Transferencia” en virtud del cual ambas entidades se permutan recíprocamente los siguientes predios: **i)** La “UNALM” transfiere al “INIA” un lote de terreno de 1 6902 ha., conocido como “Banco de Semen”, el cual se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito en fojas 337 del tomo 1081; y, **ii)** El “INIA” transfiere a la “UNALM” un predio denominado “Chancaquería” con una extensión de 1 0395 ha., actualmente obra en la partida 49072192 del Registro de Predios de Lima;
- 7.2. Asimismo, señala que de la información que obra en los archivos de la Unidad de Patrimonio, el “INIA” no ha suscrito otro documento que respalde su dominio y tampoco ha concretado la inscripción de su titularidad ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante la “SUNARP”), por lo que actualmente “el predio” aún figura registralmente como parte de la partida 47336007 bajo titularidad de la “UNALM”;
- 7.3. Señala, que suscribió el 29 de noviembre de 1995, el Convenio de Cooperación Técnica entre el “INIA” y la “UNALM”, que tiene como objetivo la promoción y fomento del desarrollo de la investigación y transferencia de tecnología agropecuaria, en donde se hizo entrega a la “UNALM” el predio denominado “Banco de Semen”, dicho Convenio concluyó el 29 de noviembre de 2020, siendo que a la fecha, no se ha negociado y/o celebrado la ampliación de referido Convenio; y,
- 7.4. Precisa que, de conformidad con lo establecido en el numeral 2) y 11) del artículo 243 de el “Reglamento” concordado con el literal b) del artículo 22 de la “Ley del Sistema”, cuenta con documentos de fecha cierta resultando procedente la inscripción de dominio e independización de “el predio” (sic.).

De la oposición presentada

8. Que, mediante escrito presentado por la Secretaría General de la “UNALM”, debidamente representado por Jorge Calderón Velásquez (Solicitud de Ingreso 06799-2022 y 06805-2022 [fojas 171 al 203 y 204 al 236]); se formuló oposición al procedimiento de saneamiento en la modalidad de independización, inscripción de dominio e inscripción de áreas, linderos y/o medidas perimétricas promovido por el “INIA” (fojas 206 al 2019), entre otros, los siguientes:

- 8.1. Sostiene que, en sesión extraordinaria del Consejo de la “UNALM” del 30 de diciembre de 1965, se acordó autorizar al rector a realizar los trámites legales necesarios para celebrar y efectuar una permuta de terreno de la “UNALM”

con otro de propiedad del Servicio de Investigación y Promoción Agraria (SIPA, hoy llamado "INIA");

- 8.2.** Asimismo, mediante "Acta de Transferencia" del 12 de setiembre de 1966" los representantes de ambas instituciones suscribieron la permuta recíproca, respecto de los predios permutados: **i)** La "UNALM" transfiere un lote de 1 ha., 6 902 m² ubicado en el valle de Ate, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a fojas 397 del tomo 1081 del ex Registro de Propiedad Inmueble de Lima (predio en controversia); y, **ii)** El "SIPA" transfiere un terreno de 1 ha., 395 m² ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a fojas 203, tomo 39, asiento 21 y asiento ampliatorio N-39, fojas 203 del tomo 178 del ex Registro de Propiedad Inmueble de Lima;
- 8.3.** Señala que, la transferencia de bienes inmuebles entre entidades del Estado no está sujeta únicamente a la voluntad de las partes contratantes, pues se requiere del cumplimiento de requisitos necesarios para suscribir un contrato de transferencia, así como un pronunciamiento positivo por parte de la entidad competente en la materia para hacer efectiva la transferencia del bien; y,
- 8.4.** Señala también que la "UNALM" viene ejerciendo comportamiento de propietario respecto de "el predio", desde su adquisición cumplió con inscribir su titularidad en los Registros Públicos, además, ejerce dominio al desarrollar actividades académicas en "el predio" y viene cumpliendo pago de los impuestos y tributos en virtud del numeral 2.3. de la Cláusula 2 del Convenio de 1995 (sic.).

9. Que, mediante Oficio 00161-2022/SBN-ORPE del 11 de abril de 2022 la Secretaría Técnica del "ORPE" trasladó la oposición presentada por la "UNALM" al "INIA" a fin de que remita sus descargos correspondientes y adjunte los medios de prueba que considere necesarios (fojas 245);

10. Que, mediante Oficio 359-2022-MIDAGRI-INIA-GG-OA-032-UP (Solicitud de Ingreso 11204-2022 y 11130-2022 del 22 y 25 de abril 2022 el "INIA" en atención al Oficio 161-2022/SBN-ORPE traslada sus descargos en mérito al Informe 068-2022-MIDAGRI-INIA-GG-OA/UP (fojas 246 al 262), entre otros, los siguientes:

- 10.1.** Señala que, rechaza la afirmación de la "UNALM" respecto al título válido que acredite su dominio, por lo cual, conforme al Informe técnico legal 001-2022-MIDAGRI-INIA-GG-OA/UP del 31 de enero de 2022, el "INIA" cuenta con título válido que le permite acreditar su dominio, constituido no solo por el "Acta de Transferencia", así también, señalan que poseen el Convenio de Cooperación Técnica del 29 de noviembre de 1995. Asimismo, cuentan con el Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional del 29 de enero de 2021, mediante el cual se le facilita sus instalaciones a la "UNALM". En atención a todo ello, afirman que resulta infundado lo señalado por la "UNALM" no solo por la existencia del acta de transferencia, sino porque en ambos Convenios la "UNALM" reconoce de manera explícita que la propiedad de "el predio" es del "INIA", así lo reconoce con el comportamiento frente a la Municipalidad Distrital de La Molina;
- 10.2.** Así también, rechazan lo indicado por la "UNALM" respecto a la transferencia de bienes inmuebles entre entidades la cual requiere de la titularidad del otorgante del bien en transferencia y de un pronunciamiento positivo de la entidad competente que la dote de validez jurídica; asimismo, rechazan las

afirmaciones respecto a la permanencia de la propiedad por parte de la “UNALM” y respecto a las aseveraciones del “Acta de transferencia” de no contar con pronunciamiento de autoridad competente. En ese sentido, el “INIA” señala que el procedimiento especial de saneamiento físico legal en oposición se enmarca en los numerales 2, 8 y 11 del artículo 243 del “Reglamento”; y,

10.3. Además de ello, señala que, es incorrecto lo planteado por la “UNALM” al considerar que en el numeral 1.1. de la Cláusula Tercera del Convenio de 1995 se cede en uso infraestructura básica y bienes muebles, pero no el terreno. Si bien es cierto que literalmente el aporte del “INIA” es “(...) ceder en uso a la “UNALM”, los bienes que son parte integrante del Banco de Semen – Vacuno (sic)”, es igualmente cierto que conforme al numeral 2.3. de la Cláusula Tercera del mismo Convenio, la “UNALM” asumiría el financiamiento de gastos de bienes, enseres y servicios necesarios para el óptimo funcionamiento autosostenido de “el predio”, así como el pago de impuestos, tributos y gabelas creados y/o por crearse (sic.).

11. Que, mediante escrito presentado por la “UNALM” (Solicitud de Ingreso 11568-2022 del 28 de abril de 2022 [fojas 405 al 408]), formula alegaciones adicionales a la oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal promovido por el “INIA”, entre otras, las siguientes:

11.1. Señala que, de la revisión del certificado literal emitido por la “SUNARP”, se aprecia en el asiento 6 de fojas 337 del tomo XLVI, actual partida 47336007 Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (en adelante “partida 47336007”), se desprende que la “UNALM” adquirió el dominio de “el predio” denominado “Banco de Semen” que formó parte del Fundo “La Molina”, por haber sido adjudicado por el Estado Peruano mediante Resolución Suprema 62 del 18 de setiembre de 1958, por Escritura Pública del 11 de mayo de 1962, otorgada ante notario de Lima Ricardo Samanamud;

11.2. Asimismo, ejerciendo legítimo derecho de propiedad, la “UNALM” ha realizado construcciones o ejecutado edificaciones, cuyas declaratorias de fábrica corren inscritas en los asientos 6, 7, 8, 9, 10, 11 de la partida 47336007;

11.3. Precisa que, de la revisión del Certificado Literal de la partida 47336007, se concluye que “el predio” siempre fue de propiedad de la “UNALM” y actualmente mantiene su condición de propietario; y,

11.4. Señala que la suscripción del “Acta de Transferencia” no es título suficiente para configurar una transferencia de propiedad válida, en la medida que se requería de la posterior de una Resolución Suprema que disponga su aprobación. Por lo tanto, corresponde señalar que la propiedad del Banco de Semen se ha mantenido a favor de la “UNALM”, pues el “INIA” no ha acreditado la existencia de una Resolución Suprema aprobatoria de la transferencia de propiedad. En base a ello, corresponde señalar que el pedido del “INIA” que dio inicio al procedimiento especial de saneamiento carece de sustento (sic.).

12. Que, mediante escrito presentado por la “UNALM” (Solicitud de Ingreso 11870-2022 del 8 de abril de 2022 [fojas 409 de 413]), sostiene que el 15 de abril presentó sus alegaciones adicionales a la oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal. Asimismo, señala que no existe respuesta a la Carta 032-2022-

OAL/UNALM, mediante la cual solicitan tener una reunión con quien corresponda para tratar el tema en cuestión, así como la cesión del predio denominado "Parcela X" ubicado en avenida La Molina S/N, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima;

13. Que, mediante Oficio 0182-2022/SBN-ORPE del 5 de mayo de 2022, la Secretaría Técnica del "ORPE" traslado a la "UNALM" el descargo del "INIA", para que el plazo de cinco (5) días hábiles de recibida el presente pueda formular sus descargos correspondientes y adjunte sus medios probatorios que sustenten sus afirmaciones (fojas 414);

14. Que, mediante Oficio 0184-2022/SBN-ORPE del 5 de mayo de 2022, la Secretaría Técnica del "ORPE" traslado al "INIA" las alegaciones adicionales de la "UNALM", para que en el plazo de cinco (5) días hábiles de recibida el presente pueda formular sus descargos correspondientes y adjunte sus medios probatorios que sustenten sus afirmaciones (fojas 415);

15. Que mediante Oficio 413-2022-MIDAGRI-INIA-GG-OA-040-UP presentado el 9 de mayo de 2022 [Solicitud de Ingreso 012579-2022 (fojas 416 al 420)], el "INIA", representado por el Director General de la Oficina de Administración del Instituto Nacional de Innovación Agraria, Ysmael Mayuri Quispe, informa a esta Secretaria Técnica que mediante las Solicitudes de Ingreso 11204-2022 y 11130-2022", dan por ratificado el contenido de los argumentos y los medios probatorios adjuntos en las solicitudes descritas en el párrafo precedente;

16. Que, mediante Oficio 067-2022-OAL/UNALM del 15 de junio de 2022 presentado por mesa de partes virtual [Solicitud de Ingreso 15904-2022 del 16 de junio de 2022 (fojas 436)], la "UNALM" solicitó a este órgano colegiado que se concediera el uso de la palabra respecto al procedimiento especial de saneamiento físico legal de "el predio" en la modalidad de independización, inscripción de dominio e inscripción de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, iniciado por el "INIA";

17. Que, mediante Oficios 00313-2022/SBN-ORPE y 00314-2022/SBN-ORPE del 17 de junio de 2022, (fojas 437 y 438), la secretaria técnica del "ORPE" admitió la solicitud presentada por la "UNALM", de conformidad con el numeral 5 del artículo 32 del "Reglamento" concordante con los numerales 1.2 y 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley General del Procedimiento Administrativo aprobado por Decreto Supremo 004-2019/JUS; por lo cual, se programa audiencia de informe oral para las partes, el día jueves (23) de junio de 2022, a horas (9:00 a.m.), a través del enlace: <https://meet.google.com/fjv-hbde-vvt> ;

18. Que, el 23 de junio de 2022, a través del enlace <https://meet.google.com/fjv-hbde-vvt>, se llevó a cabo la audiencia de informe oral programada, con la participación de la abogada, Patricia Estela Bejar Luque, representante legal de la "UNALM". Cabe precisar que, el "INIA" no se presentó pese haber sido válidamente notificado tal como consta en la Constancia de Notificación Electrónica de fecha 17.06.2022 a 17:03:02 (fojas 439). Asimismo, la representante legal de la "UNALM", presento sus alegatos del informe oral por escrito (fojas 440 al 443);

De la anotación preventiva de la oposición

19. Que, mediante Oficio n.º 00128-2022/SBN-ORPE del 23 de marzo de 2022, el "ORPE" solicitó al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima anotar preventivamente la oposición presentada por la "UNALM" en mérito a lo dispuesto por el artículo 255 del "Reglamento" aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA. En ese sentido, el 6 de abril de 2022 se anotó la oposición al procedimiento

especial de saneamiento físico legal en la modalidad de inscripción de dominio, independización y rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas;

Determinación de las cuestiones

- I. Determinar la procedencia de la oposición interpuesta por la “UNALM”; y,
- II. Determinar si el “INIA” cuenta con un título de dominio idóneo respecto de “el predio” que sustente el presente procedimiento especial de saneamiento.

Respecto de la procedencia de oposición presentada por la “UNALM”

20. Que, corresponde a este órgano colegiado evaluar la procedencia o no de la oposición presentado por la “UNALM” conforme a la legislación vigente. 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; **ii)** que sea formulada ante la entidad que ejecuta el procedimiento; y, **iii)** que sea presentada en plazo previsto. Cabe precisar que, los presupuestos antes descritos deben acreditarse de forma conjunta o copulativa, caso contrario, la oposición será declarada improcedente, prescindiéndose, además, de emitir pronunciamiento de fondo. A continuación, se procederá con la calificación de dichos presupuestos:

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

- 20.1. Conforme al numeral 254.1) del artículo 254 del “Reglamento”, las entidades que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse acreditando el derecho real que les afectaría [...]

De la revisión de la documentación adjunta en el expediente de autos, se advierte que quien formula oposición es la “UNALM” contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, cambio de dominio e inscripción de áreas y linderos, iniciado por la “INIA”;

Revisada la partida 47336007 del Registro de Predios de Lima, obra inscrita en el asiento 6 la Escritura Pública del 11 de mayo de 1962, que prueba la titularidad de la Escuela Nacional de Agricultura y Veterinaria hoy “UNALM”, registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP con CUS 24974, motivo por el cual está acreditado el primer presupuesto de procedencia;

La oposición ante la entidad que ejecuta el procedimiento

- 20.2. Conforme al numeral 254.2) 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;

En efecto, consta en autos que la “UNALM”, a través de la Secretaría General de la “UNALM”, debidamente representado por Jorge Calderón Velásquez (Solicitud de Ingreso 06799-2022 y 06805-2022 [fojas 171 al 203 y 204 al 236]), formuló oposición ante el “INIA” que es la entidad que promovió el presente procedimiento de saneamiento físico legal, razón por la cual cumple con el segundo presupuesto de procedencia;

De la presentación de oposición dentro del plazo establecido

20.3. Conforme a lo previsto en el numeral 251.1) del artículo 251 del “Reglamento”, el “INIA” notifica el inicio del procedimiento especial de saneamiento en la modalidad de independización, inscripción de dominio e inscripción de áreas, linderos y/o medidas perimétricas. Asimismo, el numeral 254.1) del artículo 254 del citado “Reglamento” las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal, pueden oponerse dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles de realizada la notificación o publicación;

En ese sentido, consta en autos que la “UNALM” mediante escrito presentado el 7 de marzo de 2022 (Solicitud de Ingreso 06799-2022), formula oposición ante el “INIA” contra el procedimiento de saneamiento en la modalidad de independización, inscripción de dominio e inscripción de áreas, linderos y/o medidas perimétricas;

En atención a lo anteriormente expuesto, el plazo para que la “UNALM” pueda presentar la oposición al procedimiento iniciado por el “INIA” venció el 18 de marzo de 2022, siendo que la oposición fue presentada el 7 de marzo de 2022 (Solicitud de Ingreso 06799-2022), es decir, dentro del plazo previsto por el “Reglamento”; por lo cual, se cumple con el tercer presupuesto de procedencia;

21. Que, habiéndose verificado la concurrencia de los tres presupuestos de procedencia, corresponde admitir a trámite la oposición presentada por la “UNALM” contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, inscripción de dominio e inscripción de áreas, linderos y/o medidas perimétricas promovido por el “INIA”;

Respecto de la idoneidad del título del “INIA” para sustentar el presente procedimiento

22. Que, de acuerdo con el numeral 10) del inciso 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”, el procedimiento especial de saneamiento físico legal, comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el “TUO de la Ley del Sistema” y el “Reglamento”, en concordancia con lo previsto por el numeral 242.2) del artículo 242 del citado “Reglamento”, según el cual, se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre éstos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios;

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

24. Que, el numeral 1) del artículo 18 del “TUO de la Ley del Sistema”, señala: “Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los 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 del Sistema y su reglamento”;

25. Que, el procedimiento especial de saneamiento físico legal se encuentra regulado en los artículos 21 al 23 del “TUO de la Ley del Sistema” y desarrollado en los artículos 242 al 262 del “Reglamento”, mediante el cual las entidades que conforman el “SNBE”, ejecutan las acciones tendientes a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejerce el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales sean estos de su propiedad, adquiridos bajo cualquier título y/o posesión que se encuentren construidos, ampliados y/o rehabilitados para sus fines públicos;

26. Que, el procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales contiene ciertas reglas sustantivas como son la **tutela de derechos** sustentados en títulos válidamente otorgados (desde un derecho real temporal hasta un derecho real definitivo), y la **tutela de la posesión (hecho-derecho)**, pero aquella que acredite efectivamente la prestación de un servicio o uso público.

27. Que, cuando el procedimiento especial de saneamiento se sustente en un título –en sentido lato– se debe tener en cuenta que, de acuerdo con el numeral 23.2) del artículo 23 del “TUO de la Ley del Sistema”, en caso el predio matriz sea un bien estatal o privado y la entidad cuente con títulos que acrediten su propiedad y que constan en un documento de fecha cierta, la independización se efectúa a favor de la entidad. Asimismo, los literales a.2), a.3), a.4) y a.5) del artículo 249 del “Reglamento”, establece lo siguiente: **i)** cuando el predio o inmueble está inscrito como bien estatal o no cuenta con inscripción registral, se debe precisar la posesión que viene ejerciendo la entidad sobre el bien para el cumplimiento de sus funciones y el uso asignado; **ii)** el predio o inmueble no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad; **iii)** se cumplió con efectuar la notificación personal o publicación, según corresponda; y, **iv)** se aplicará la prevalencia de la información catastral, cuando corresponda;

28. Que, asimismo, en el artículo 243 de “el Reglamento” se regulan los actos que comprende dicho saneamiento, dentro de los cuales se encuentra la independización con cambio de titularidad respecto de los predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares o de otras entidades mediante título y que conste en documento de fecha cierta. Al respecto, el literal a) del sub numeral 23.2) del artículo 23 del TUO de “la Ley” señala que en caso el predio matriz sea un bien estatal o privado y la entidad cuente con títulos que acrediten su propiedad y constan en documento de fecha cierta, la independización se efectúa en favor de la entidad;

29. Que, es conveniente precisar que el procedimiento especial de saneamiento físico legal debe ser entendido como la última ratio en la medida que, solo aquellos actos que por sí solos no puedan acceder al Registro de Predios se encontrarán habilitados para promover el referido procedimiento especial de saneamiento. Este impedimento de acceso al Registro de Predios debe estar fundado en razones de forma más no de fondo, es decir, que los títulos –en sentido lato– que sustentan el acto de saneamiento no deben adolecer de ningún supuesto de nulidad, ello es así, porque el referido procedimiento especial de saneamiento no convalida actos o títulos nulos, sino únicamente otorga eficacia a los títulos para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente;

30. Que, en ese sentido, cuando las entidades del Estado en sus tres niveles de gobierno, se acojan al procedimiento especial de saneamiento físico legal respecto de los predios o inmuebles **de su propiedad y que no puedan acceder por sí solos al**

Registro de Predios, se debe tener presente los presupuestos siguientes: **a)** el título – en sentido lato– que sustenta su derecho (definitivo o temporal) debe haber sido otorgado válidamente; **b)** acreditar fecha cierta, de acuerdo con algún supuesto previsto en el artículo 245 del Código Procesal Civil; y, **c)** acreditar la correspondencia con el predio materia de saneamiento físico legal (presupuesto implícito). Cabe precisar que, dichos presupuestos deben acreditarse de manera conjunta;

31. Que, en el caso concreto, está demostrado que el “INIA” dio inicio al procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, inscripción de dominio y rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, en mérito a los numerales 2), 8) y 11) del artículo 243 del “Reglamento”; por lo que corresponde determinar si existe o no algún título idóneo que cumple con los presupuestos descritos en el trigésimo considerando de la presente resolución:

Sobre el título válidamente otorgado

31.1. Para determinar la validez del documento que sustenta la propiedad de “el predio” en favor del “INIA” se debe tener cuenta las normas vigentes al momento de su otorgamiento;

El “INIA” pretende sustentar su derecho de propiedad respecto del “predio” con el documento del **12 de septiembre de 1966**, denominado “acta de transferencia celebrado entre los representantes de la “UNALM” y del Servicio de Investigación y de Promoción Agraria” (SIPA, hoy “INIA”), de cuyo contenido se desprende su verdadera naturaleza, pues se trata de una permuta de inmuebles y no de una transferencia o compraventa;

En ese sentido, la Ley 13417 (Ley Universitaria), publicada el 8 de abril de 1960 (vigente al momento de la celebración de la permuta), señalaba en el artículo 75 que las universidades quedan expresamente autorizadas para efectuar toda clase de operaciones financieras, vendiendo previa tasación y en remate público, o gravando los inmuebles que poseen, con el fin de destinar las sumas que se recauden exclusivamente a la edificación de la Ciudad Universitaria;

Se advierte entonces que la referida Ley 13417, no reguló el acto de disposición de la permuta, es decir, la norma especial contaba con un vacío normativo. Sin embargo, y como sucede hasta ahora, en tales casos, corresponde observar las normas generales.

En efecto, cuando se celebró la aludida permuta, también se encontraba vigente el Decreto Supremo del 6 de julio de 1950 (norma general), de cuyo inciso c) del artículo 1, se desprende que la función primordial de la Dirección de Bienes Nacionales (ex SBN), era aprobar toda venta o permuta de propiedad fiscal, cuando ella sea procedente. Asimismo, el artículo 40 de dicho cuerpo normativo, señalaba lo siguiente:

“Toda venta o permuta de propiedad fiscal debe ser aprobada por Resolución Suprema expedida por la Dirección de Bienes Nacionales, siendo nulas las aprobadas por reparticiones diferentes”;

31.2. En el caso concreto, el acta de transferencia de 1966 (entiéndase permuta), no fue emitida de conformidad con lo previsto por el artículo 40

y siguientes del derogado Decreto Supremo del 6 de julio de 1950, por lo que estamos ante un título que no fue válidamente otorgado.

32. Que, no habiendo superado el primer presupuesto descrito en el trigésimo considerando de la presente resolución, resulta inoficioso pronunciarse por los restantes dos presupuestos (pues basta el incumplimiento de uno de éstos para concluir que no estamos ante un derecho –en este caso– de propiedad del “INIA”) y demás argumentos presentados por la “UNALM”. Por tanto, el acta de transferencia de 1966 (entiéndase permuta), no puede sustentar el presente procedimiento especial de saneamiento físico legal (primera de dominio e independización, alcanzando además por conexidad al acto de rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas); debiéndose declararse fundado el escrito de oposición presentado por la “UNALM”; disponerse la cancelación del asiento de anotación preventiva del presente procedimiento en el Registro de Predios de Lima; y dar por concluido el aludido procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, inscripción de dominio e inscripción de áreas, linderos y/o medidas perimétricas;

33. Que, sin perjuicio de lo expuesto, este órgano colegiado debe recordar a las partes que, cuando se acojan al procedimiento especial de saneamiento físico legal deberán dar cumplimiento estricto –cuando corresponda– a cada una de las etapas previstas en el artículo 245 de el “Reglamento”, es decir: **a)** Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal; **b)** Elaboración de documentos; **c)** Notificación; **d)** Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal; **e)** Oposición en los actos de saneamiento físico legal; **f)** Inscripción registral definitiva; y, **7)** Actualización del SINABIP”. Ello es así, en la medida que cada una de las referidas etapas forman parte del sustento del procedimiento especial de saneamiento que a su vez concluye con el acto de saneamiento (acto administrativo). De ahí la importancia de que cada una de las etapas consten documentadamente en la respectiva carpeta administrativa (expediente físico o virtual) con las formalidades que exige el artículo 163 y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General³;

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 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 presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS**, promovido por el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACIÓN AGRARIA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CANCELACIÓN** del asiento de anotación preventiva del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y RECTIFICACIÓN DE ÁREAS,**

³Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS, promovido por el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACIÓN AGRARIA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

TERCERO: Dar por **CONCLUIDO** el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS**, promovido por el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACIÓN AGRARIA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

CUARTO: Remitir copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

Firmado por:

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

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