

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0024-2022/SBN-ORPE

San Isidro, 30 de noviembre del 2022

EXPEDIENTE : 024-2022/SBN-ORPE
RECLAMANTE : Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
RECLAMADO : Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre
MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

“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 **024-2022/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL**, representado por el Director Ejecutivo, Jorge Luis Quevedo Mera, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, tramitado por el **SERVICIO NACIONAL FORESTAL Y DE FAUNA SILVESTRE** representado por Henry Edgardo Ríos Flores, respecto del predio ubicado en el Centro Poblado Punto Cuatro, Mazana “1”, Lote “9”, del distrito de Mochumí, provincia y departamento de Lambayeque, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en la partida N° P10099509 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lambayeque de la Zona Registral II - Sede Chiclayo, registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales CUS 83774 (en adelante, “el predio”), con el informe oral de los abogados representantes del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal y Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre; 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 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 y única 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 es 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 e inmuebles de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y, **ii)** emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes vinculantes en casos de similar naturaleza;

5. Que, el artículo 29 del “Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer sean predios e inmuebles estatales, los conflictos siguientes: **i)** conflictos entre entidades respecto de los actos que recaigan sobre predios e inmuebles 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 e inmuebles del Estado; y, **iv)** los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los predios e inmuebles del Estado o el levantamiento de las mismas;

Del traslado de la oposición

6. Que, mediante Oficio D000180-2022-MIDAGRI-SERFOR-GG-OGA del 7 de julio de 2022 [Solicitud de Ingreso 18057-2022 del 8 de julio de 2022 (fojas del 1 al 40)] el Director General de la Oficina General de Administración del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, Henry Edgardo Ríos Flores (en adelante “SERFOR”), traslada al ORPE la oposición formulada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal debidamente representado por Jorge Luis Quevedo Mera, (en adelante “COFOPRI”), respecto del procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización a favor del Estado con constitución automática de afectación en uso a favor del “SERFOR”, asimismo, el “SERFOR” sustenta el procedimiento especial de saneamiento en mérito al Informe Legal 020-2022-MIDAGRI-SERFOR-GG-OGA/ARH del 6 de mayo de 2022 y al Informe Técnico D000030-2021-

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.

MIDAGRI-SERFOR-ATFFS-LAMBAYEQUE del 4 de marzo de 2021 en base a los fundamentos siguientes;

- 6.1.** Señala que, iniciaron las acciones de saneamiento físico legal de la Oficina Desconcentrada y Almacén del Puesto de Control de Mocupe de la ATFFS Lambayeque, debido a que vienen prestando un servicio público y cuentan con una posesión pública, pacífica y continua;
- 6.2.** Asimismo, señala que, conforme al Certificado de Búsqueda Catastral del 09 de febrero de 2022, se desprende que “el predio” materia de saneamiento se encuentra totalmente sobre el ámbito de la partida P10099509 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo la misma que corre inscrita a favor de “COFOPRI”;
- 6.3.** Así también, señala que iniciaron las acciones de saneamiento físico legal en mérito al numeral 23.2 del “TUO de la Ley del Sistema” y de conformidad a los artículos 242, 245, 249, 251, 252 del “Reglamento”, y;
- 6.4.** Finalmente, señala que al ser notificados de la oposición interpuesta por el “COFOPRI” suspendieron el procedimiento especial de saneamiento físico legal y remitieron el expediente con todos los actuados a la SBN.

De la oposición presentada

7. Que, mediante Oficio D000405-2022-COFOPRI-DE del 9 de junio de 2022, el Director Ejecutivo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, debidamente representado por Jorge Luis Quevedo Mera, formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor del “SERFOR” en mérito al Informe D000363-2022-COFOPRI-OAJ del 8 de junio de 2022, en base a los fundamentos siguientes:

- 7.1.** Sostiene que, mediante el Oficio D000127-2022-MIDAGRI del 10 de mayo de 2022, el “SERFOR” pone en conocimiento que viene iniciando el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor de dicha entidad;
- 7.2.** Señala que, el artículo 3 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo 009-99-MTC, el “COFOPRI” asume de manera exclusiva y excluyente las competencias en materia de formalización de predios urbanos ocupados por posesiones informales hasta la emisión del instrumento de formalización;
- 7.3.** Asimismo, señala que el artículo 12 del mismo cuerpo normativo, establece que cuando el “COFOPRI” asume competencia en una posesión informal, todas las entidades que hubieran estado dotadas de atribuciones relacionadas con el reconocimiento, calificación, saneamiento físico legal y titulación de posesiones informales, sujetarán sus actividades a lo dispuesto en las Directivas y Resoluciones que emita el “COFOPRI”;
- 7.4.** Así también, señala que la Subdirección de Calificación mediante el Informe D000084-2022-COFOPRI-SCAL del 6 de junio de 2022, informó que “el predio” es un lote de equipamiento urbano inscrito a favor del “COFOPRI”,

sobre el cual aún no se ha concluido con su formalización. Además, agrega que de las acciones de empadronamiento del 23 de mayo de 2002 se consigno la presencia del Ministerio de Agricultura, la Empresa Comercializadora de Arroz (ECASA); sin embargo, una reciente verificación que se dio el 18 de febrero de 2022 constata que la ocupación actual corresponde a la Gerencia Regional de Agricultura Lambayeque, por lo que se le adjuntó la solicitud de la afectación en uso a favor de la Gerencia Regional de Agricultura Lambayeque.

7.5. Asimismo, precisa que el procedimiento de saneamiento físico legal iniciado por “SERFOR” pretende vulnerar las competencias exclusivas y excluyentes que le han sido conferidas al “COFOPRI”, de acuerdo al artículo 3 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo 009-99-MTC; y, además afectaría a un tercero en posesión; y,

7.6. Finalmente, señala que el procedimiento especial de saneamiento físico legal promovido por el “SERFOR” vulnera el artículo 3 del Reglamento de Formalización aprobado con el Decreto Supremo 013-99-MTC, por lo que, se oponen al procedimiento especial de saneamiento físico legal dentro del plazo de ley.

De la anotación preventiva de la oposición

8. Que, mediante el Oficio 00394-2022/SBN-ORPE, del 22 de julio de 2022, la Secretaría Técnica del “ORPE” de conformidad con lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 255 del “Reglamento”, solicitó anotar preventivamente la oposición interpuesta por el “COFOPRI” en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lambayeque Zona Registral N° II- Sede Chiclayo;

9. Que, mediante el Oficio 01308-2022-SUNARP/ZNII/UREG, del 4 de agosto de 2022, [Solicitud de Ingreso 20710-2022 del 8 de agosto de 2022 (fojas 42)], el Registrador Público de la Zona Registral N° II-SC José Isaac Tong Feria, informa que la solicitud de anotación preventiva de oposición interpuesta por el “COFOPRI” no podrá ser inscrita mientras no se inscriba la anotación preventiva del procedimiento de saneamiento a cargo del “SERFOR”;

Del Informe oral

10. Que, mediante los Oficios 00469-2022/SBN-ORPE, del 2 de julio de 2022 y 471-2022-SBN-ORPE, del 2 de septiembre de 2022 (fojas 47 al 48), la Secretaría Técnica del “ORPE” programó audiencia virtual para el día 8 de septiembre de 2022, a las 9:30 a.m., concediendo a las partes el uso de la palabra a efectos de sustentar sus derechos;

11. Que, con fecha 8 de septiembre de 2022, a través del enlace <https://meet.google.com> se llevó a cabo la audiencia de informe oral, la misma que contó con la presencia del representante del “SERFOR” abogado Ángel Rimasca Huaranca y el representante del “COFOPRI” Julio Salazar Retuerto, ambos debidamente acreditados;

12. Que, mediante Oficio D0000260-2022-MIDAGRI-SERFOR-GG-OGA del 16 de septiembre de 2022 [Solicitud de Ingreso 24712-2022 del 19 de septiembre de 2022 (fojas del 44 al 55)], el Director General de la Oficina General de Administración del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, Jorge Armando Peláez Martínez

presenta alegatos adicionales y descargos contra la oposición formulada por el "COFOPRI", solicitando que se declare improcedente y/o infundada la oposición, a fin de continuar y concluir con las acciones de saneamiento de "el predio" de acuerdo a los siguientes fundamentos;

- 12.1. Sostiene que, respecto de "el predio" el "SERFOR" viene ejerciendo posesión pacífica, pública y continua por más de 15 años, siendo destinado al servicio público de oficinas y almacén del Puesto de Control de Mocupe de la ATFFFS Lambayeque, por lo tanto, señala que el inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal no está afectando derechos de terceros;
- 12.2. Asimismo, el "SERFOR" refuta las afirmaciones del "COFOPRI" al señalar que actualmente la Dirección Regional de Agricultura de Lambayeque posee "el predio";
- 12.3. Alega que, sobre las acciones de empadronamiento de competencia del "COFOPRI" estas iniciaron el 23 de mayo de 2002 (más de 20 años), al respecto, señala que el "SERFOR" está obligada a efectuar el saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su administración de conformidad con el artículo 18 del "TUO de la Ley del Sistema";
- 12.4. Precisa que, el "SERFOR" tiene la necesidad de concluir con las acciones de saneamiento físico legal para implementar el proyecto de inversión "*Mejoramiento de los servicios de control y vigilancia de la legalidad del transporte de los recursos forestales y de fauna silvestre en el Puesto de Control de Mocupe de la ATFFFS Lambayeque en el distrito de Lagunas, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque*" con CUI 2520833, por lo tanto, señala que el "COFOPRI", no puede oponerse al procedimiento especial de saneamiento por el solo hecho de no haber concluido con el procedimiento;
- 12.5. Además, señala que el saneamiento físico legal es un requisito indispensable para la ejecución del proyecto de inversión en atención a lo dispuesto en la Directiva 001-2019-EF/63.01 "Directiva General del Sistema Nacional de Programación y Gestión de Inversiones" y el T.U.O de la Ley 30225, Ley de Contrataciones del Estado, modificado por el Decreto Legislativo 1444; y,
- 12.6. Finalmente, señala que el procedimiento especial de saneamiento no interrumpe las acciones de formalización de posesión informal y no vulnera las competencias exclusivas y excluyentes que en materia de formalización le han sido conferidas al "COFOPRI";

Del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales

13. . Que, el procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales se encuentra regulado en el Capítulo V del "Reglamento" (artículo 242 a 262); sin perjuicio que, de manera supletoria se puedan aplicar otras disposiciones legales de las normas especiales del "SNBE" y otras, siempre que no desnaturalicen el referido procedimiento especial;

14. Que, es conveniente precisar que el 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, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento (sub numeral 10) del numeral 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”;

15. Que, el artículo 243 del “Reglamento” identifica la tipología de actos de saneamiento físico legal y además para una idónea aplicación, define cada uno de estos supuestos, entre otros tenemos: **i)** Inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad, de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta; **ii)** Asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce posesión: respecto de predios o inmuebles inscritos a favor de otra entidad y solamente en relación al área que posee la entidad sin título alguno, comprendiéndose la independización en caso de posesión parcial; y, **iii)** Aclaración del destino de los aportes reglamentarios: precisar el destino del aporte en función al uso que se le viene dando, sin cambiar la titularidad. Cabe precisar que, dicha tipología no es cerrada, pues admite otros actos de saneamiento que sea necesarios; de conformidad con lo previsto por el literal l) del numeral 22.1) del artículo 22 del “TUO de la Ley del Sistema”;

16. Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías de un debido procedimiento administrativo, en las etapas, pues estas precisamente sirven de guía y/o parámetros que deben ser observados por las entidades del “SNBE” que pretenden acogerse a este procedimiento especial, que de por sí es excepcional. En ese sentido, el artículo 245 del “Reglamento” de manera imperativa establece las etapas que se deben seguir, como son: **1)** Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal; **2)** Elaboración de documentos; **3)** Notificación; **4)** Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal; **5)** Oposición en los actos de saneamiento físico legal; **6)** Inscripción registral definitiva; y, **7)** Actualización del SINABIP. Cabe precisar que, la ejecución de dichas etapas está condicionadas al tipo de acto de saneamiento que se pretenda llevar a cabo;

17. Que, ahora bien, resulta oportuno recordar que un predio o inmueble estatal podrá requerir uno o más actos de saneamiento físico legal, el cual o los cuales solo podrán ser identificados como resultado de un correcto e integral diagnóstico físico legal que concluya con la emisión de un informe técnico legal que dé cuenta de los actos de saneamiento que requiere el predio o inmueble; pudiéndose incluso ejecutarse de manera simultánea o progresiva, según la prioridad establecida por la entidad del “SNBE”. De ahí que pueda justificarse la existencia -razones metodológicas- que dividan los actos de saneamiento en principales y accesorios, siendo los principales aquellos que buscan regularizar un derecho (definitivo o temporal), respecto del predio o inmueble, por lo que los restantes deberán ser reputados como accesorios;

18. Que, debe precisarse que las normas del “SNBE” prevé los mecanismos de corrección ante una aplicación indebida del procedimiento especial de saneamiento físico legal. La primera, se dará a través de la oposición, es decir, aún dentro del procedimiento especial de saneamiento y será resuelto por este órgano colegiado. El segundo, operará a través de las acciones de supervisión y su posterior precisión, rectificación o aclaración a cargo de la SBN cuando el procedimiento especial de saneamiento haya concluido con su inscripción en el Registro de Predios correspondiente; sin perjuicio del tiempo transcurrido, pues debe recordarse que ni el tiempo ni el Registro convalida los actos nulos;

Determinación de las cuestiones

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

Respecto de la competencia para oponerse al presente procedimiento

19. Que, corresponde a este órgano colegiado evaluar la procedencia o no de la oposición presentado por el “COFOPRI” 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.

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

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

Conforme al numeral 1 del artículo 254 del “Reglamento”, las entidades que se consideren afectadas 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 el “COFOPRI” formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización a favor del Estado con constitución de afectación en uso, por lo que, se deberá determinar la competencia que ejerce el “COFOPRI” respecto de “el predio”;

Así también, se observa que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida N° P10099509 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lambayeque (fojas 43 al 46); en el asiento 00001 se aprueba, en mérito a la Resolución 281-2001-COFOPRI/JLAM del 27 de septiembre de 2001, la inscripción del Plano de Trazado y Lotización que es resultado de las acciones de formalización realizadas por el “COFOPRI” cuyo destino es el de “otros usos”, sienta el titular el Estado Peruano – COFOPRI, de acuerdo a las normas de formalización.

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.

Mediante Decreto Supremo 009-99-MTC 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 803, (en adelante “Ley de Acceso a la Propiedad Formal”); este cuerpo legal

recoge, en su artículo 3, las funciones asignadas al “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-MTC se aprueba el Reglamento de la “Ley de Acceso a la Propiedad Formal”, (en adelante “D.S. 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”.

En concordancia con el Decreto Supremo mencionado, el proceso de formalización 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 del “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 del “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 el “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 “D.S. 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 “D.S. 013-99-MTC”. Conforme se van titulando cada uno de los lotes de la “posesión informal”, el procedimiento de formalización concluye respecto de ellos y, como tal, la competencia de “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 “D.S. 013-99-MTC”;

En ese sentido, queda acreditada la calidad de entidad pública del “COFOPRI” y la afectación de su titularidad respecto de “el predio” como consecuencia del procedimiento especial de saneamiento iniciado por el SERFOR”, Por lo que, se cumple con el primer presupuesto de procedencia;

20.2. La oposición 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;

En efecto, consta en autos que el “COFOPRI”, a través del Director Ejecutivo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Jorge Luis Quevedo Mera, formula oposición ante el “SERFOR”;

En atención a lo anteriormente expuesto el “SERFOR” es la entidad que inició el procedimiento especial de saneamiento físico legal, razón por la cual se cumple con el segundo presupuesto de procedencia;

20.3. De la presentación de oposición dentro del plazo establecido

Conforme a lo previsto en el numeral 1 del artículo 251 del “Reglamento”, los promotores del procedimiento especial de saneamiento físico legal deben notificar a quien se considere que pudiera ser afectado [...], y conforme al numeral 1 del artículo 254 del citado “Reglamento” las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal, puedan oponerse dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles de realizada la notificación o publicación;

En ese sentido, consta en autos que el “SERFOR” mediante Oficio D000127-2022/MIDAGRI-SERFOR-GG-OGA, del 10 de mayo de 2022, realizó la notificación del inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal al “COFOPRI”. Asimismo, el “COFOPRI” mediante Oficio D000405-2022-COFOPRI-DE, del 9 de junio de 2022, formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización a favor del Estado con constitución automática de afectación en uso a favor del “SERFOR”, en atención a lo anteriormente expuesto, el plazo para que el “COFOPRI” pueda presentar la oposición vencía el 23 de junio de 2022, siendo que la oposición fue debidamente notificada el 9 de junio de 2022 dentro del plazo previsto por el “Reglamento”; 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 el “COFOPRI” contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal promovido por el “SERFOR”;

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

22. Que, en el caso concreto, el “SERFOR” sostiene que dio inicio al procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización a favor del Estado con constitución automática de afectación en uso de “el predio” a

razón de que viene brindando el servicio público de Oficina Desconcentrada y Almacén del Puesto de Control de Mocupe de la ATFFS Lambayeque y cuentan con una posesión pública, pacífica y continua de más de 15 años; y por su parte el "COFOPRI" sostiene que de acuerdo al literal d) del artículo 3 de Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo 009-99-MTC, asume de manera exclusiva y excluyente las competencias en materia de formalización de predios urbanos ocupados por posesiones informales, hasta la emisión del instrumento de formalización y al no haberse concluido el proceso de formalización se consideran afectadas con el procedimiento. Por tanto, este órgano colegiado para el caso concreto, debe evaluar si el "SERFOR" tiene competencia para realizar el saneamiento físico legal respecto de un lote pendiente de titulación por el "COFOPRI";

23. 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. 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 1.1 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, consagra el principio de legalidad, el cual 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;

25. 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;

26. Que, el artículo 12 del "D.S. 013-99-MTC", establece que una vez que el "COFOPRI", asume competencia sobre el predio matriz, con fines de formalización de la propiedad informal, esta competencia es exclusiva y excluyente, 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;

27. Que, 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;

28. Que, revisada la documentación obrante en autos, se advierte que el "SERFOR" ha iniciado el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización a favor del Estado con constitución automática de afectación en uso respecto de "el predio" que se encuentra incurso dentro de un procedimiento de formalización a cargo del "COFOPRI"; En ese sentido, "el predio" constituye un bien de competencia de "COFOPRI", hasta que se culmine con su titulación individual;

29. Que, conforme a los considerandos 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 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. Por lo tanto, **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”**, en ese sentido, corresponde declarar fundada la oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización a favor del Estado con constitución automática de afectación en uso a favor del “SERFOR”;

30. Que, sin perjuicio de ello, este órgano colegiado ha advertido, una manifiesta inacción por parte del “COFOPRI”, por lo que, se exhorta a la entidad formalizadora “COFOPRI” a dar prioridad a las acciones de formalización de “el predio”, reguladas en el marco de sus competencias, a fin de determinar el derecho que pudiera tener “SERFOR” sobre el mismo, toda vez que ha transcurrido un importante lapso temporal desde el último empadronamiento, lo que dificulta que se refleje la realidad física con la realidad jurídica de este y se concedan los derechos que de él emanen;

31. Que, resulta necesario remitir la presente resolución al titular de la entidad y al Órgano de Control Institucional del “COFOPRI” para que proceda de acuerdo a sus competencias, ante la evidente falta de incumplimiento de funciones dado el lapso de tiempo transcurrido entre el primer empadronamiento a la fecha.

De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, Resolución 0064-2022/SBN, Resolución 0066-2022/SBN, 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 interpuesta por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL** contra el **PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO** promovido por el **SERVICIO NACIONAL FORESTAL Y DE FAUNA SILVESTRE** conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO: Remitir copia autenticada de la presente al Titular de la entidad y Órgano de Control Institucional del **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**

INFORMAL, para que proceda de acuerdo a sus competencias y en atención a lo expuesto en el considerando trigésimo primero de la presente resolución.

CUARTO: Disponer la notificación de la presente resolución a los administrados; así como su publicación en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN (www.gob.pe/sbn).

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