

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0004-2023/SBN-ORPE

San Isidro, 28 de marzo del 2023

EXPEDIENTE : 001-2023/SBN-ORPE
RECLAMANTE : Dirección General de Abastecimiento
RECLAMADO : Gerencia Regional de Salud de La Libertad
MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento

SUMILLA:

“PARA INICIAR UN PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO SOBRE UN LOTE DE EQUIPAMIENTO URBANO FORMALIZADO Y AFECTADO EN USO POR EL “COFOPRI”, SE DEBERÁ CONTAR CON TÍTULO DE DOMINIO IDÓNEO PREEXISTENTE, QUE ACREDITE CON SU SOLA LECTURA, QUE EL TÍTULO DE AFECTACIÓN EN USO HA SIDO EMITIDO DENTRO DE UN PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN MANIFIESTAMENTE IRREGULAR.”

VISTO:

El expediente **001-2023/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**, representada por el Director General, Luis Mijail Vizcarra Llanos, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, tramitado por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, respecto del predio ubicado en la Habilitación Urbana Viru, Mz. 6, Lote 3, distrito y provincia de Virú, departamento de La Libertad, inscrito en favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida P14097455 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral V-Sede Trujillo, registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales CUS 22845 (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 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 procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales

6. 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;

7. 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”;

8. 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 I) del numeral 22.1) del artículo 22 del “TUO de la Ley del Sistema”;

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.

9. 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 pretendan 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;

10. 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;

11. Que, finalmente 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; y,

12. Que, por otro lado, el numeral 255.3) del artículo 255 del "Reglamento" establece los alcances del pronunciamiento de este órgano colegiado, en la medida que la resolución del ORPE se pronuncia sobre la oposición interpuesta y la procedencia y legalidad del procedimiento de saneamiento físico legal, disponiendo que el Registro de Predios extienda la inscripción a favor de la entidad que resulte titular del bien materia de saneamiento físico legal, en caso sea procedente dicho saneamiento;

De la oposición presentada

13. Que, mediante Oficio 912-2022-EF/54.06 del 05 de diciembre del 2022 (fojas 2 -reverso) la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante la "DGA"), debidamente representada por el Director General, Luis Mijail Vizcarra Llanos, formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de inscripción de dominio, iniciado por la Gerencia Regional de Salud del Gobierno Regional de La Libertad (en adelante "GRS"), debidamente representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

13.1. Precisa que, "SBN", remite la resolución 0016-2022/SBN-ORPE del 6 de octubre del 2022, donde declara improcedente la oposición interpuesta por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE, contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de inscripción de dominio, iniciado por la "GRS", por cuanto consultado el aplicativo Google Earth, se visualiza que el bien está totalmente cercado, con una construcción de concreto de un nivel de altura, en el que viene Funcionando el Hospital Provincial de Viru, administrado por la "GRS", en consecuencia "el predio" es un bien inmueble estatal bajo la competencia del "SNA", cuyo ente rector es la "DGA". En tal sentido, el ORPE ha encauzado a la "DGA" el Oficio 1016-2022-GRLL-GGR-GRS del 6 de junio del 2022, mediante el

cual informa que la “GRS” ha iniciado el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de inscripción de dominio sobre “el predio”;

13.2. Sostiene que, verificado el Sistema de Gestión Documentaria del MEF, se ha obtenido como resultado que la resolución 0016-2022/SBN-ORPE del 6 de octubre del 2022, fue remitida mediante Oficio 00590-2022/SBN-ORPE, recibido el 26 de octubre del 2022. Asimismo, la “DGA” mediante Oficio 912-2022-EF/54.06 del 5 de diciembre del 2022, formula la oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad inscripción de dominio. En atención a lo expuesto, el plazo para que la “DGA” pueda presentar la oposición, vence el 13 de diciembre del 2022, quiere decir, se encuentra dentro del plazo previsto en el literal 1 del artículo 254 del “Reglamento” (...) 30 días computados a partir de la notificación (...);

13.3. Alega que, mediante Informe 663-2022-EF/54.06 del 5 de diciembre del 2022 (fojas 3 al 7), en la parte pertinente a la oposición, sostiene que:

13.3.1. Que, la inscripción de dominio procede respecto a inmuebles inscritos, adquiridos por las entidades, mediante título que conste en documento de fecha cierta;

13.3.2. En el caso concreto, el titular de “el predio” es el Estado representado por la “SBN”, tal como consta en el asiento 00007 de la partida P14097455 del Registro de Predios de Trujillo, de igual forma en el asiento 00006 del antecedente en mención consta inscrita una afectación en uso a favor del Minsa, para que lo destine a un Centro de Salud;

13.3.3. Asimismo, señala que verificados los antecedentes evaluados por esta dirección; así como la información remitida por la “GRS”, no se ha verificado la existencia de un título de fecha cierta mediante el cual la “GRS” haya adquirido la titularidad de “el predio”;

13.3.4. Finalmente, hace referencia al precedente de observancia obligatoria que dio merito la Resolución 0003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero del 2021, el cual señala lo siguiente:

“No corresponde aplicar el procedimiento especial de saneamiento físico legal con la finalidad de modificar los derechos otorgados mediante los títulos de afectación en uso emitidos por el COFOPRI dentro de un procedimiento regular, salvo que este procedimiento de formalización sea manifiestamente irregular.”

Del traslado de la oposición y descargo

14. Que, mediante Oficio 002504-2022-GRLL-GGR-GRS del 20 diciembre de 2022, [Solicitud de ingreso 34355-2022 del 21 de diciembre de 2022] (fojas 1 y 2), la “GRS”, traslada la oposición formulada por la “DGA” al ORPE, mediante Oficio 912-2022-EF/54.06 del 5 de diciembre del 2022, contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad inscripción de dominio, que sigue respecto de “el predio”;

15. Que, la “GRS” no remite documentación que sustenta su descargo, motivo por el cual, y con la finalidad de realizar un análisis acertado del caso, este órgano colegiado ha procedido a extraer copias de los actuados pertinentes del expediente administrativo 020-2022/SBN-ORPE, de las cuales se ha obtenido lo siguiente:

15.1. Sostiene que, mediante Oficio 1154-2022-GRLL-GGR-GRS del 20 de junio del 2022, dirigido al Jefe de la Oficina Registral de Trujillo, solicita anotación preventiva de inscripción de dominio a favor de la “GRS”, para lo que se anexa Declaración Jurada del 20 de junio del 2022 (fojas 36 - reverso), donde se indica que “el predio”, está registrado a nombre de la “SBN”, que la “GRS” ejerce posesión sobre dicho bien,

para uso asignado como "Hospital", conforme la Escritura Pública de donación del 5 de julio de 1963, efectuada por el Consejo Distrital de Viru, quien dona el terreno a favor del Estado representado por el Ministerio de Salud, que no existe proceso judicial alguno sobre "el predio" que cuestione su derecho de propiedad, y que cumple con realizar las notificaciones conforme lo señalado en el artículo 251 del "el Reglamento";

15.2. Asimismo, obra la Escritura Pública de donación del 5 de julio de 1963, donde el Consejo Distrital de Viru, consta como donante, y el Estado representado por el Ministerio de Salud, como donataria;

15.3. Finalmente, deja constancia que la Escritura Pública de donación, es un documento de fecha cierta;

De la anotación preventiva de la oposición

16. Que, el numeral 2 del artículo 255 del "Reglamento", prevé que, la SBN (entiéndase a través del ORPE) en un plazo no mayor a cinco (5) días (entiéndase días hábiles), podrá solicitar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP que anote preventivamente la oposición. Dicha disposición legal tiene, entre otras finalidades, publicitar la existencia de un conflicto de intereses entre entidades públicas que será resuelto en única y última instancia a través de este órgano colegiado; decisión que además dará por agotada la vía administrativa. De ahí la importancia de su anotación en el Registro de Predios, pues solo así se podrá garantizar la eficacia de lo resuelto por este órgano colegiado;

17. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio 00001-2022/SBN-ORPE del 10 de enero de 2023, la Secretaría Técnica de este órgano colegiado solicitó la anotación preventiva del presente procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad inscripción de dominio;

18. Que, es conveniente precisar que, de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio" a la fecha de la emisión de la presente resolución, ya consta inscrita la anotación preventiva de la oposición presentada por la "DGA", la cual consta inscrita en el asiento 0008 de la partida P14097455 del Registro de Predios de Trujillo, con título archivado 00153726 del 16 de enero del 2023;

Determinación de la cuestión

La "GRS" ostenta título de dominio idóneo que demuestre la propiedad de "el predio"

Del procedimiento de saneamiento y título de dominio idóneo de la "GRS"

19. Que, de acuerdo al numeral 3 del artículo 255 del "Reglamento", la resolución que emita la "SBN", a través del "ORPE", se pronuncia sobre la oposición interpuesta, la procedencia, y legalidad del procedimiento especial de saneamiento físico legal, para finalmente resolver;

20. 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 pretendan acogerse a este procedimiento especial, que de por sí es excepcional. En ese sentido, el artículo 245³ 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

³ Artículo 245.-

De las etapas del procedimiento El procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales debe cumplir, según corresponda al tipo de acto, las siguientes etapas:

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
7. Actualización del SINABIP

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;

21. Que, en cuanto, a los requisitos, para la anotación preventiva⁴, se dispuso (...) que, en todos los casos, se presente la declaración jurada a que se refiere el literal a) del artículo 249 del Reglamento, adjuntando, además, en caso que sea necesaria la identificación o modificación física del predio o inmueble, el plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado (...);

22. Que, el literal b), numeral 1 del artículo 23 del "TUO de la Ley del Sistema"⁵, establece que: "La primera inscripción de dominio del inmueble o predio se inscribe en favor del Estado cuando no se cuente con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta; sin embargo, cuando cuenta con posesión para el cumplimiento de sus fines, la primera de dominio se efectúa a favor del Estado, y como carga se inscribe automáticamente la afectación en uso a favor de la entidad, dicha afectación en uso se inscribe por un plazo indeterminado, y para destinarlo a la finalidad que se viene prestando (...);"

23. Que, de la revisión de la documentación obrante en autos, se advierte que "el predio" es un lote de equipamiento urbano destinado a centro de salud, que ha sido formalizado, y titulado por el "COFOPRI" a favor de la "GRS", mediante título de afectación en uso del 4 de septiembre de 2003, cuyo dominio obra inscrito a favor del Estado, representado por la "SBN", en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 63 del Decreto Supremo 013-99-MTC⁶, conforme se desprende del asiento 00007 de la partida P14097455 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 28);

24. Que, mediante Resolución 0003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero del 2021⁷, este órgano colegiado, estableció que: "No corresponde aplicar el procedimiento especial de saneamiento físico legal con la finalidad de modificar los derechos otorgados mediante los títulos de afectación en uso emitidos por el COFOPRI dentro de un procedimiento regular, salvo que este procedimiento de formalización sea manifiestamente irregular";

25. Que, respecto de aquellos procedimientos de formalización, en donde el título de afectación en uso otorgado por el "COFOPRI", no corresponde con el derecho de propiedad o posesión, preexistentes, debidamente acreditados o sustentados en título que reúna las características y/o cualidades exigidas según el tipo de posesión informal⁸ y que resulte evidente de su sola lectura;

26. Que, en autos obra el Oficio 1154-2022-GRLL-GGR-GRS del 20 de junio del 2022, dirigido al Jefe de la Oficina Registral de Trujillo, donde se observa que se solicitó primera inscripción de dominio a favor de la "GRS" en mérito a la Declaración Jurada del 20 de junio del 2022, en donde declara bajo juramento que la "GRS", adquiere su derecho de propiedad sobre "el predio" mediante escritura pública de donación del 5 de julio de 1963, donde el Consejo Distrital de Viru, consta como donante, el Estado representado por el Ministerio de Salud, como donatario;

⁴ Artículo 252.- Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal 252.1 Una vez efectuada la notificación o publicación, para los casos que requieran tal exigencia, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días de ocurrido ello, la entidad solicita al Registro de Predios la anotación preventiva, cuya inscripción es efectuada por la SUNARP en el plazo de diez (10) días conforme a lo establecido en el párrafo 22.2 del artículo 22 del TUO de la Ley. Para este efecto, en todos los casos, se presenta la declaración jurada a que se refiere el literal a) del artículo 249 del Reglamento, adjuntando, además, en caso que sea necesaria la identificación o modificación física del predio o inmueble, el plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado. 252.2 Para el caso de inscripción e independización de aportes reglamentarios, previsto en el numeral 5 del artículo 243 del Reglamento, la anotación preventiva se extiende además en mérito a la resolución y plano que aprueba la habilitación urbana. 252.3 Para el caso de independización de aportes reglamentarios, previsto en el numeral 6 del artículo 243 del Reglamento, la inscripción se realiza además en mérito a los títulos archivados de la habilitación urbana que obran en los registros públicos. 252.4 La citada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (06) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por el mismo plazo y por única vez. Vencido dicho plazo, o con la inscripción definitiva, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

⁵ Numeral 1 del artículo 23 del TUO de la Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 11 de abril del 2021.

⁶ Decreto Supremo N° 013-99-MTC Artículo 63.-

(...)

Al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio, el registrador deberá extender el asiento de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales (Ahora Superintendencia Nacional de Bienes Estatales). El subrayado y negrita es nuestro.

⁷ Resolución 0003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero del 2021.

⁸ Resolución 003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero de 2021, considerando trigésimo cuarto.

27. Que, revisados los antecedentes registrales partida P14097455 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo y escritura pública de donación del 5 de julio de 1963, el Consejo Distrital de Viru no acredita su derecho de propiedad, sobre ello resulta ilustrativo citar el cuarto punto del análisis de la Resolución 144-2007-SUNARP-TR-L del 7 de marzo del 2007 el cual señala lo siguiente:

“Ahora bien, debe tenerse en cuenta la diferencia entre título material y título formal. Doctrinariamente el primero referido a la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción. El segundo, al documento en el cual consta la causa del pacto o contrato que se desea inscribir⁹. En palabras de Roca Sastre, título formal es la expresión documental del título material registrable, o sea, el vehículo que lo hace presente en el Registro de la Propiedad, aunque sea por medio de su copia, traslado, testimonio o certificación¹⁰.”

28. Que, de lo antes expuesto queda evidenciado que al no haber prueba documental, que justifique la competencia del Consejo Distrital de Viru, para disponer del predio en mención, se concluye que este no es titular y/o propietario del mismo, motivo por el cual, no se puede acreditar que el procedimiento realizado por COFOPRI se haya realizado de forma irregular;

29. Que, agregando a lo anterior, corresponde determinar si la escritura pública de donación de 1963 es un título idóneo, el cual cuenta con la forma y contenido exigidos por la ley, para sustentar un procedimiento especial de saneamiento físico legal; motivo por el cual este órgano colegiado, ha procedido a remitirse a la norma vigente en fecha de celebración del contrato de donación, artículo 1474 del código civil de 1936, el cual en la parte pertinente a los requisitos que debe contener un contrato de donación, establece lo siguiente:

“(...) La donación de inmuebles debe hacerse por escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados, su valor y el de las cargas que debe satisfacer el donatario (...).”

Como se apreciarse, la citada norma exige:

En cuanto a la forma:

Escritura pública

En cuanto al contenido:

- a) Indicación individual del inmueble o inmuebles donados
- b) Indicación del valor real del inmueble o inmuebles donados
- c) Indicación de las cargas que ha de satisfacer del donatario

30. Que, en cuanto al requisito de forma, la donación se realizó mediante escritura pública de fecha 5 de julio del 1963, expedida por notario público de La Libertad Dr. Toribio Amayo Loza, designado como administrador del despacho notarial del Dr. Baldomero Jara Miñano, donde consta la manifestación de voluntad del donante (Consejo Distrital de Viru) de transferir su derecho, a favor del donatario (el Estado representado por el Ministerio de Salud) quien, en la cláusula quinta, acepta en todas y cada una de sus partes la transferencia, concluyendo así, con la respectiva suscripción de las partes; por ende respecto a este presupuesto estimamos que, **si cumple**;

31. Que, el área técnica de este órgano colegiado, ha procedido a realizar las acciones respectivas para materializar la individualización el inmueble donado, considerando la información escrita contenida en la escritura pública de donación, y como resultado se ha obtenido el croquis que contiene la siguiente información:

⁹ CHICO Y ORTÍZ, José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I. Marcial Pons Ediciones Jurídicas S.A. 1994, p. 488.

¹⁰ROCA SASTRE, Ramón y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral. Tomo I. Bosch, Casa Editorial, S.A., 1995, p. 301.

Ubicación: inmediaciones del Estadio Municipal de Viru

Área: 1,800.00m²

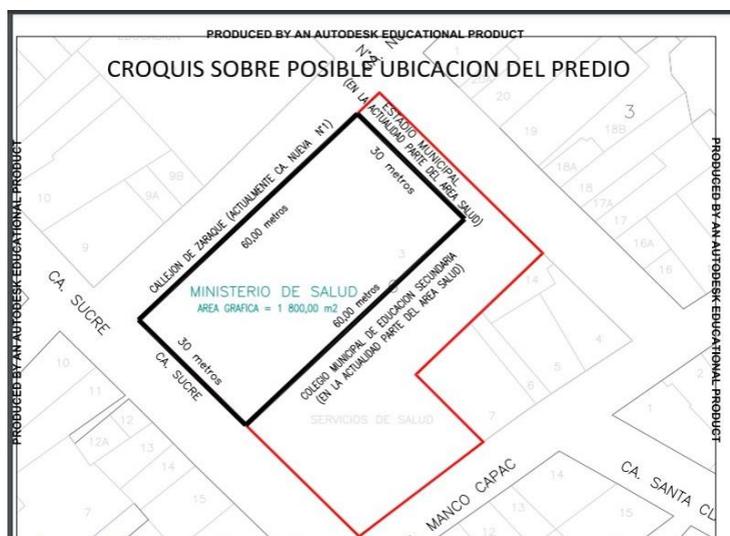
Linderos y mediana perimétricas:

Frente: Calle Sucre, con 30 metros

Derecha: Colegio Municipal de Educación Secundaria, con 60 metros

Izquierda: Callejón de Zaraque, con 60 metros

Fondo: Estadio Municipal, con 30 metros



32. Que, respecto a la individualización del inmueble donado, Mario Castillo Freire¹¹, refiere que: "(...) la donación de inmuebles recae, por naturaleza, sobre bienes ciertos. Por lo que no puede otorgarse, un bien que no pueda ser diferenciado de otro, ya sea por problemas de su ubicación o cualquier índole";

33. En consecuencia, respecto a este presupuesto, **si cumple**, sin embargo, del cotejo realizado con el antecedente registral partida P14097455 del Registro de Predios de Trujillo, se puede apreciar que el área materia de transferencia (1,800.00m²) se encuentra dentro de ella, que es la de mayor extensión (3,573.100m²), existiendo una diferencia restante de (1,773.10m²). La descripción actual del inmueble inscrito en la partida en mención, cuenta con la siguiente descripción (consta de color rojo en el croquis):

Ubicación: Mz. 6, Lt. 3 – Habilitación Urbana Viru, Provincia y Distrito Viru del Departamento La Libertad

Área: 3,573.100m²

Linderos y mediana perimétricas:

Frente: Con 61.750 metros

Derecha: Con 31 metros

Izquierda: Con 66.100 metros

Fondo: Con 45.750 metros

Sin indicar en ningún caso las colindancias

34. Que, de lo indicado líneas arriba, puede advertirse que el inmueble materia de saneamiento, forma parte de otro de mayor extensión, donde el titular registral es el Estado Peruano, representado por la "SBN", afectado en uso a favor del Ministerio de Salud, y que realizada la consulta en el aplicativo Google Earth y conforme la declaración jurada presentada por la "GRS", se verifica la existencia de una construcción (edificación) de carácter permanente para la prestación del servicio público "Hospital" administrado por la "GRS" del Gobierno Regional de La Libertad. En consecuencia "el predio" está bajo la competencia del "SNA" cuyo ente rector es la "DGA" del Ministerio de Economía y Finanzas;

¹¹ Resolución N° 460-2010-SUNARP-TR-A de fecha 29 de diciembre del 2010.

35. Que, en cuanto a la indicación del valor real del inmueble donado, se tiene que, en la cláusula tercera del instrumento público en mención, se aprecia que la donación la realiza a título gratuito, en ese sentido, cuando la ley cita al valor real del inmueble, se refiere necesariamente a la valorización comercial que hacen las partes del objeto materia de la prestación en base a parámetros reales, además este valor tiene como función influir en la conciencia del donante acerca de la importancia del acto que realiza y sobre la consecuencia del empobrecimiento que este podría generar en su patrimonio¹², en consecuencia, respecto a este presupuesto estimamos que, **no cumple**;

36. Que, respecto a la indicación de las cargas que ha de satisfacer del donatario, del estudio del instrumento público en mención se puede advertir que, el donante no hace referencia expresa de tal descripción, y para efectos del registro, lo que rige es lo expresado en el contrato, por consiguiente, respecto a este presupuesto estimamos que, **no cumple**. A que resaltar en este punto que en comparación con el artículo 1625 del Código Civil actual¹³ (1936) la omisión expresa de las cargas que ha de satisfacer del donatario, no implica el incumplimiento de uno los requisitos del contrato de donación, sino que el donatario no debe satisfacer ninguna carga;

37. Que, si bien es cierto la “GRS” ha iniciado un procedimiento especial de saneamiento cumpliendo con los requisitos formales, publicaciones, declaración jurada, y anotación preventiva; este ha quedado desvirtuado por cuanto el título de dominio, no cumple con la parte sustantiva que acredite su derecho, por cuanto este adolece de defectos en el contenido, ya que no cumple con indicar de manera expresa el valor y las cargas que ha de satisfacer del donatario;

38. En consecuencia, por las razones antes expuestas, este órgano colegiado dispone la conclusión del presente procedimiento especial de saneamiento físico legal, y la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el asiento 0006 de la partida de “el predio”; y,

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 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo 011-2022-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.

SE RESUELVE:

PRIMERO:

Disponer la **CONCLUSIÓN del PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** tramitado por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva inscrita en el asiento 0006 en la partida P14097455 del Registro de Predios de la Zona Registral V – Sede Trujillo, como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** tramitado por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: Declarar **FUNDADA** la oposición formulada, por la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**, representada por el Director General, Luis Mijail Vizcarra Llanos, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, tramitado por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA**

¹² Véase la Exposición de Motivos sobre la materia. Diario oficial “El Peruano” del 1/11/1989.

¹³ Artículo 1625o. - La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.”

LIBERTAD, representada por el Gerente Regional de Salud, Kerstyn Morote García de Sánchez, por los argumentos expuestos en 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