

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0005-2023/SBN-ORPE

San Isidro, 25 de abril del 2023

EXPEDIENTE : 004-2023/SBN-ORPE

RECLAMANTE : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

RECLAMADO : Gerencia Regional de Salud de La Libertad

MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento,
en la modalidad de inscripción de dominio

SUMILLA:

“PODRÁN INTERVENIR COMO PARTE DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL LAS ENTIDADES PÚBLICAS QUE DEMUESTREN SER TITULARES DE UN DERECHO O CUENTEN CON UN INTERÉS LEGÍTIMO AL AMPARO DE SUS COMPETENCIAS”.

“DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL LA ENTIDAD PROMOTORA DEL SANEAMIENTO DEBE NOTIFICAR A QUIEN SE CONSIDERE QUE PUDIERA SER AFECTADO CON EL MISMO”.

VISTO:

El expediente **004-2023/SBN-ORPE**, que sustenta la oposición presentada por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, representado por el Subdirector encargado, Fernando Luyo Zegarra, 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 Kerstyn Morote García de Sánchez, respecto del predio ubicado en el Asentamiento Humano “Santa Rosa”, Mz. B12, Lote 22, Distrito Pueblo Nuevo, Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la partida P14141021 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 con CUS 22684, (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

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.

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 l) del numeral 22.1) del artículo 22 del “TUO de la Ley del Sistema”;

9. Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías en el marco de un debido procedimiento administrativo, dicha exigencia se evidencia 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 00961-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de febrero de 2023 [Solicitud de ingreso 03109-2023 del 9 de febrero de 2023] (fojas 1 - reverso) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la “SBN” (en adelante “SDAPE”), debidamente representada por el Subdirector encargado, Fernando Javier Luyo Zegarra, 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 fundamentos siguientes:

- 13.1. Precisa que, de la revisión de la partida se verificó que "el predio" proviene del procedimiento de formalización realizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, encontrándose afectado en uso a favor del Ministerio de Salud; sin embargo, de acuerdo con la anotación preventiva del procedimiento de saneamiento físico legal, se advierte que se pretende realizar la inscripción de dominio a favor del Estado representado por el Ministerio de Salud;
- 13.2. Sostiene que, de acuerdo a lo dispuesto en el “Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687” y sus modificaciones “D.S. 006-2006/VIVIENDA” en su octava disposición complementaria y final, la “SBN” podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso;
- 13.3. Finalmente, hace referencia al precedente de observancia obligatoria que dio merito la Resolución 0003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero del 2021, según el cual:

“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.”

Determinación de la cuestión

La “SDAPE” es competente para oponerse al presente procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de inscripción de dominio

De la competencia para oponerse al presente procedimiento

14. Que, de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 72 del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”³ (en adelante “TUO de la LPAG”), la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. Asimismo, el numeral 1 del artículo 76 del referido “TUO de la LPAG”, el ejercicio de la competencia es una obligación directa del órgano administrativo que la tenga atribuida como propia, salvo el cambio de competencia por motivos de delegación o evocación, según lo previsto en esta Ley;

15. Que, conforme lo dispuesto en el artículo 3 del “TUO de la Ley del Sistema”⁴, se define a los bienes estatales de la siguiente forma: “(...) se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el “SNBE”, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el “Reglamento”, con ello, se delimita el ámbito de actuación de la “SBN” respecto a los bienes estatales conformantes del “SNBE”;

16. Que, de otro lado, en el numeral 1) del artículo 4 del “Reglamento del Decreto Legislativo 1439”⁵ (en adelante “D.L.1439”), define a los bienes inmuebles del Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante “SNA”), como: “aquellas edificaciones bajo la administración de las entidades, independientes del título jurídico en virtud del cual la ejercen; incluyendo los terrenos sobre los cuales hay construcciones, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros independientemente de su uso efectivo”;

17. Que, conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, la “SBN” es competente para evaluar procedimientos sobre terrenos o edificaciones estatales que no estén asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional; mientras que, la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “DGA”) será competente para evaluar procedimientos respecto de inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y se encuentre bajo la administración de entidades públicas;

18. Que, conforme lo dispuesto en el numeral 2) del artículo 24 del “Reglamento del Decreto Legislativo 1439”, la “DGA” se encuentra facultada para evaluar la condición física técnica y legal de los bienes inmuebles que se encuentran bajo su competencia, con la finalidad de determinar el acto de administración o disposición que corresponda para optimizar su uso;

19. Que, verificada la documentación que obra en autos, se advierte que, mediante Oficio 00961-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de febrero de 2023 la “SDAPE” argumenta que, sostiene que de acuerdo con los antecedentes del predios este proviene del procedimiento de formalización realizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”), encontrándose afectado en uso a favor del Ministerio de Salud; aun así la “GRS” realizó la inscripción de la anotación preventiva de inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal, pretendiendo realizar la inscripción de dominio a favor del Estado representado por el Ministerio de Salud;

³ Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

⁴ Modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo 1439, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre de 2018.

⁵ Reglamento del Decreto Legislativo 1439, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 15 de julio de 2019.

20. Que, cabe señalar que de acuerdo a lo dispuesto en el “Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687”, y sus modificaciones “Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA”⁶ en su octava disposición complementaria y final, la “SBN” podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme consta de la inscripción realizada en el asiento 0006 del antecedente registral de “el predio” en donde consta que la “SBN” es la titular de “el predio”;

21. Que, asimismo ha tomado conocimiento que sobre “el predio” existe una edificación de carácter permanente destinada a la prestación del servicio público de salud (Puesto de Salud Santa Rosa), administrado por la “GRS”. En consecuencia, “el predio” es un bien inmueble estatal bajo la competencia del “SNA”, cuyo ente rector es la “DGA”;



22. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a este órgano colegiado declarar improcedente la oposición presentada por la “SDAPE”, en la medida que el objeto del presente procedimiento especial de saneamiento físico legal no es un “predio estatal”, sino un “inmueble” de competencia de la “DGA”, siendo la legitimada para oponerse, de considerarlo pertinente;

23. Que, habiendo quedado establecido que la entidad competente es la “DGA” y no la “SBN” y teniendo en cuenta que esta modalidad de saneamiento físico legal (inscripción de dominio) **exige obligatoriamente** la notificación de la entidad posiblemente afectada (DGA), por lo que la “GRS” **deberá notificar válidamente** a la “DGA” antes de continuar con las demás etapas del presente procedimiento especial de saneamiento, esto conforme a lo establecido en el artículo 251 del el “Reglamento”⁷, el cual señala lo siguiente:

“Notificación o publicación

251.1 En los actos de saneamiento físico legal especificados en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del artículo 243 del Reglamento se debe notificar a quien se considere que pudiera ser afectado con el mismo, siempre que se encuentre identificado; en caso contrario, se procede a efectuar una publicación por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el bien y en la página web de la entidad; en caso que la entidad no cuente con este último medio, se indica tal situación en la declaración jurada referida en el literal a) del artículo 249 del Reglamento.

⁶ Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.

⁷ Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

251.2 De igual forma, cuando el proceso de saneamiento de un predio estatal comprende varios actos y uno de ellos requiere de notificación o publicación, previamente se procede por este mecanismo.

251.3 La publicación debe contener como mínimo la siguiente información:

- a) Nombre de la entidad que promueve el saneamiento físico legal.
- b) El inmueble materia de saneamiento físico legal, debiendo consignarse su ubicación, área, así como, la partida registral, de corresponder.
- c) El o los actos materia de saneamiento físico legal.

251.4 El ente rector del SNBE aprueba el formato para la publicación en los diarios y en la página web indicados.”

24. Que, conforme lo establecido en la norma antes indicada y verificados los actuados anexos no se evidenció documentación alguna, que sustente que la “GRS” notificó válidamente a la “DGA”;

25. Por lo tanto, a este órgano colegiado, le corresponde declarar improcedente la oposición presentada por la “SDAPE”, y además disponer la cancelación de las anotaciones preventivas inscritas en los asientos 0005 (inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal) y 0007 (oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal) de la partida electrónica 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: Declarar **IMPROCEDENTE** la oposición formulada, por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL - SDAPE**, 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**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CANCELACIÓN** de las anotaciones preventivas inscritas en los asientos 0005 y 0007 correspondientes al **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, EN LA MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, promovido por la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

TERCERO: Disponer que la **GERENCIA REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, cumpla con notificar a la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL**, conforme a 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