

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0019-2023/SBN-ORPE**

San Isidro, 20 de diciembre del 2023

**EXPEDIENTE** : 014-2023/SBN-ORPE  
**RECLAMANTE** : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales  
**RECLAMADO** : Unidad de Gestión Educativa Local de Satipo  
**MATERIA** : Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de inmatriculación

**SUMILLA:**

**“LAS ENTIDADES QUE DISPONGAN EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL REGULADO EN EL CAPÍTULO V DEL D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, DEBERÁN DISPONER LA CREACIÓN DE UNA CARPETA O EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO, OBSERVANDO LAS FORMALIDADES QUE EXIGE EL ARTÍCULO 163 Y SIGUIENTES DEL TUO DE LA LEY 27444”.**

**“EL TÍTULO IDÓNEO PARA SUSTENTAR UNA DONACIÓN DE INMUEBLE, LO CONSTITUYE LA ESCRITURA PÚBLICA Y NO ÚNICAMENTE EL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL”**

**VISTO:**

El expediente **014-2023/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES** a través de la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**, representada por el Subdirector, Carlos García Wong, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INMATRICULACIÓN**, tramitado por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL DE SATIPO**, representada por su Director, Isidro Walter Cachuan Camac, respecto del predio de 3 ha, ubicado en el sector Río Chari Bajo, distrito de Río Negro, provincia de Satipo, departamento del Junín (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 Estatales<sup>1</sup> (en adelante el “TUO

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

de la Ley del Sistema”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA<sup>2</sup> (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, se instaló el ORPE, cuyo funcionamiento empezó a partir del 2 de enero de 2017<sup>3</sup>;

4. Que, el numeral 10.4) del artículo 10 del “Reglamento” establece como función y atribución de la “SBN”, ejercida a través del “ORPE”: **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”;

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

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

<sup>3</sup> Publicado en el portal institucional, el 27 de diciembre de 2016.

“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, 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, finalmente, 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;

#### **Del traslado de la oposición presentada por la “SBN”**

**13.** Que, es conveniente precisar que, mediante Oficio 07797-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023 (fojas 1 – reverso y 2) [Solicitud de ingreso 27905-2023 del 12 de octubre de 2023] (fojas 1), la “SBN” a través de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “SDAPE”) trasladó a la Secretaría de este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de inmatriculación, seguido por la Unidad de Gestión Educativa Local de Satipo (en adelante la “UGEL Satipo”), respecto de “el predio”;

**14.** Que, de la documentación descrita en el considerando que antecede, se advierte la oposición presentada por la “SDAPE” a través del Oficio 07797-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023 (fojas 1 – reverso y 2), en donde sustenta sus argumentos conforme se detalla a continuación:

**14.1.** Señala que, de la revisión de la documentación remitida mediante la SI 24891-2023 (fojas 3), se observa el Acta de Donación del 5 de julio del 2023 (fojas 5 y reverso), donde actúa como donante el Centro Poblado Rio Chari, representada por Norma Aliaga Cano y como donataria la “UGEL Satipo”, representada por su Director, Isidro Walter Cachuan Camac. Asimismo, en la Declaración Jurada del 24 de agosto del 2023 (fojas 9 - reverso), se informa que la referida Acta de Donación, señala que "el predio" viene funcionando la Institución Educativa 31289 Nivel Primaria desde el año 1974;

**14.2.** Precisa que, el documento con el que se habría adquirido la titularidad de "el predio", al ser un Acta de Donación y no una Escritura Pública, devendría en sanción de nulidad de conformidad con lo establecido en el artículo 1625 del Código Civil<sup>4</sup>; por lo que, sobre la referida posesión de la "UGEL Satipo" es importante indicar que el artículo 23 de "TUO de la Ley del Sistema" señala que, para la primera inscripción de dominio del inmueble, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a) En el caso que la entidad cuente con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta y que por sí solo no sea suficiente para su inscripción registral, el dominio se inscribe a su favor;
- b) Cuando la entidad no tenga título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta, pero cuenta con posesión para el cumplimiento de sus funciones, la inscripción de dominio del predio se efectúa a favor del Estado, y como carga se inscribe automáticamente la afectación en uso en favor de la entidad que promueve el saneamiento físico legal, por un plazo indeterminado y para destinarlo a la finalidad que se viene prestando;

**14.3.** Finalmente, señala que, en razón a la normativa citada, si bien el procedimiento especial de saneamiento se puede aplicar cuando solo se ejerza la posesión del mismo, es preciso señalar que la titularidad recaería a favor del Estado y no de la "UGEL Satipo", correspondiendo en su defecto la afectación en uso<sup>5</sup>;

**15.** Que, la "UGEL Satipo", sustenta el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de inmatriculación; en mérito al Informe 076-2023-GRJ/DREJ/UGEL-S/AGI-INFRA del 5 de septiembre de 2023 (fojas 3 – reverso), en base a los fundamentos siguientes:

**15.1.** Alega que, la adquiere su derecho mediante el Acta de Donación del 5 de julio del 2023, otorgada por el Centro Poblado Rio Chari, representada por Norma Aliaga Cano;

**15.2.** Finalmente, mediante la Declaración Jurada del 24 de agosto de 2023, informa que la Institución Educativa 31289 Nivel Primaria viene funcionando desde 1974;

### **De la anotación preventiva de la oposición**

**16.** Que, el numeral 255.2) 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 SUNARP que anote preventivamente la oposición planteada al procedimiento especial de saneamiento físico legal. Dicha disposición legal tiene, entre otras finalidades, poner en conocimiento del Registro de Predios correspondiente 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 referido Registro de Predios, pues solo así se podrá garantizar la eficacia de lo resuelto por este órgano colegiado;

**17.** Que, en el presente caso, la anotación preventiva de la oposición, consta inscrita en el asiento D00002 de la partida 11113478 del Registro de Predios de Satipo (fojas 25);

### **Determinación de las cuestiones**

Verificar si la "UGEL Satipo" cumplió con todas las etapas del procedimiento especial de saneamiento físico legal, previstas en el artículo 245 del "Reglamento".

<sup>4</sup> Publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el 25 de julio de 1984.

<sup>5</sup> Conforme el artículo 151 de "el Reglamento" se establece que con la afectación en uso se otorga a una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

Establecer la idoneidad del título que sustenta el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de inmatriculación cuando la adquisición del predio se obtiene en merito a una donación.

### **Respecto a la verificación del cumplimiento de las etapas**

**18.** Que, tal como se describió en el noveno considerando de la presente Resolución, el procedimiento especial de saneamiento físico legal cuenta con siete (7) etapas, que se encuentran previstas en el artículo 245 y siguientes del “Reglamento”, las cuales son las que se describen a continuación:

- 18.1.** Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal: En esta etapa se recopila información de diversas entidades para determinar las acciones de saneamiento que correspondan ejecutar (artículos 246 y 247);
- 18.2.** Elaboración de documentos: En esta etapa se elaboran los documentos pertinentes para el tipo de acto que será materia de saneamiento (artículo 249);
- 18.3.** Notificación: En aquellos casos que no cabe la inscripción definitiva de forma directa se debe notificar a quien se considere afectado con el acto de saneamiento, salvo que no pueda identificarse, en cuyo caso se recurre a las publicaciones (artículo 251.1);
- 18.4.** Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal: Los actos que no implican cambio de titularidad y no afecten potencialmente a terceros no requieren anotación preventiva (artículo 250.1), mientras que los demás actos deberán anotarse dentro del plazo máximo de 30 días de efectuada la notificación o publicación, la cual tiene una vigencia de 6 meses, prorrogables por igual término y por única vez (artículo 252.4);
- 18.5.** Oposición en los actos de saneamiento físico legal: Las entidades o particulares cuentan con un plazo de 30 días computados a partir de la notificación o publicación para oponerse al saneamiento, acreditando el derecho real que se vería afectado con este procedimiento especial (artículo 254);
- 18.6.** Inscripción registral definitiva: Los actos que no implican cambio de titularidad y no afecten potencialmente a terceros se inscriben directamente en forma definitiva, mientras que los actos que se anotan preventivamente se convierten en inscripciones definitivas transcurrido el plazo de oposición sin que se hubiera formulado alguna (artículo 257); y,
- 18.7.** Actualización del SINABIP: Extendida la inscripción definitiva el registrador comunica a la SBN la inscripción efectuada (artículo 259)<sup>6</sup>.

**19.** Que, a través de la Resolución 0031-2022/SBNORPE del 29 de diciembre de 2022 este órgano colegiado aprobó el precedente vinculante, siguiente: *“Las entidades del “SNBE” o del “SNA” que apliquen el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el Capítulo V del “Reglamento”, deberán disponer la creación de una carpeta administrativa – expediente administrativo, observando las formalidades que exige el artículo 163 y siguientes del “TUO de la Ley 27444”, en donde además deberán incorporar el informe técnico legal (incluido los documentos que lo sustentan) y que pone fin a la etapa de diagnóstico, así como, los demás documentos que acreditan la ejecución de cada una de las etapas aplicable al caso concreto”*. Cabe precisar que, dicho precedente es de cumplimiento obligatorio a partir de día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”<sup>7</sup>;

**20.** Que, ahora bien, corresponde verificar si la “UGEL Satipo” cumplió con desarrollar de manera ordenada las etapas del procedimiento especial de saneamiento físico legal reguladas en el artículo 245 del “Reglamento” y el precedente vinculante antes descrito. No obstante, para

<sup>6</sup> Resolución 4593 -2023-SUNARP-TR del 03 de noviembre del 2023.

<sup>7</sup> Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” 30 de enero del 2023.

este órgano colegiado el procedimiento especial de saneamiento inicia con la ejecución de la etapa uno (1) de elaboración de documentos técnicos o legales. Ahora bien, antes de dar inicio a la ejecución de la etapa dos (2) se deberá disponer la creación de una carpeta administrativa (expediente administrativo) donde se anexen todos los documentos que acrediten la ejecución de cada una de las etapas aplicable al caso concreto. Cabe precisar que, esta información resulta indispensable para dotar de legalidad al procedimiento especial de saneamiento físico legal, garantice el debido procedimiento administrativo, entre ellos, el derecho de defensa de las entidades que pretendan oponerse y además contribuya para que este órgano colegiado pueda efectuar una idónea valoración de las oposiciones que se puedan presentar;

**21.** Que, en el caso concreto, se distingue que, en razón a la publicación efectuada el 20 de julio de 2023 en el Diario Oficial "El Peruano", la "SDAPE" solicitó información a la "UGEL Satipo" respecto del procedimiento especial de saneamiento a su cargo, mediante el Oficio 6603-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de agosto del 2023 (fojas 15). Es así que por medio del Informe 076-2023-GRJ/CRE/UGEL-S/AGI-INFR del 5 de septiembre de 2023 (fojas 3 - reverso) se remite la documentación siguiente: copia de la solicitud de inscripción de anotación preventiva de inicio de saneamiento físico legal (fojas 4), copia del Oficio 1439-2023-D/UGEL-S (fojas 4 - reverso), copia del Acta de Asamblea General del 5 de julio del 2023 (fojas 5 y reverso), copia del DNI del Director de la "UGEL Satipo" (fojas 6), copia de la Resolución 1205-2022 del 19 de mayo del 2022 (fojas 6 – reverso), copia del Oficio 1169-2023-D/UGEL-S del 12 de julio del 2023 (fojas 7), copia de las publicaciones realizadas (fojas 7 – reverso, 8 – reverso, 9), copia del Formato de Aviso (fojas 13), copia de la Declaración Jurada (fojas 9 reverso), copia de la Memoria Descriptiva (fojas 11), copia del Plano de Ubicación y Localización (fojas 12) y por último copia del Panel Fotográfico (fojas 13 reverso y 14), los cuales hacen referencia al saneamiento físico legal en la modalidad de inmatriculación de un área cuya extensión superficial es de 3 ha;

**22.** Que, en relación a lo señalado en el párrafo que antecede, mediante Oficio 00794-2023/SBN-ORPE del 18 de octubre de 2023 (fojas 17), la Secretaría Técnica de este órgano colegiado solicitó a la "UGEL Satipo" remita a este despacho el expediente administrativo de inicio de saneamiento, otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles, con cargo de recepción por parte de la "UGEL Satipo" del 31 de octubre del presente año (fojas 18); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4) del artículo 20 del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>8</sup> (en adelante "TUO de la Ley 27444"). Asimismo, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 8 de noviembre de 2023; sin embargo, hasta la fecha la "UGEL Satipo" no cumplió con enviar la documentación que sustenta el cumplimiento de cada una de las etapas aplicables al presente caso, por ejemplo, de documentos jurídicos (Escritura Pública), acciones y productos técnicos (inspecciones, verificaciones, elaboración de planos de ubicación, perimétricos, de distribución, memorias descriptivas, entre otros) que permitan evaluar la procedencia de la oposición presentada, conforme se detalla a continuación:

**21.1** Del diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal, se advierte que la "UGEL Satipo" no anexa los documentos que sustentan el inicio de su procedimiento especial de saneamiento físico legal en la inmatriculación. Por tanto, respecto a la ejecución de esta etapa estimamos que, no cumple;

**21.2** De la elaboración de documentos, se distingue que la "UGEL Satipo" no acompaña los documentos que sustentan el inicio de su procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de inmatriculación. Por tanto, respecto a la ejecución de esta etapa estimamos que, no cumple;

**21.3** De la notificación, no se parecían esquelas de notificación y/o publicaciones con el área de "el predio". Por tanto, respecto a la ejecución de esta etapa estimamos que, no cumple;

---

<sup>8</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el 25 de enero del 2019.

**21.4** De la anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal, de la documentación que obra en autos se distingue la solicitud de inscripción de título N° 2023-2511957 del 28 de agosto de 2023, mediante la cual la “UGEL Satipo” solicitó la anotación preventiva de inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal, es ahí que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, emite la esquila de observación del 26 de octubre de 2023, señalando lo siguiente; 1) El área de 1,936.00 m<sup>2</sup> se superponer con el predio inscrito en la partida 11017324, propiedad de la sociedad conyugal conformada por David Pizarro Torre y Andrea Untiveros Quiñonez; 2) El área de 5,165.00 m<sup>2</sup> se superponer con el predio inscrito en la partida 11017236, propiedad de Pablo Pizarro Ala y 3) El área de 2 ha y 2,899.00 m<sup>2</sup> no tiene antecedente registral;

En razón a lo advertido mediante la esquila de observación señalada en el párrafo que antecede, la “UGEL Satipo” modifica su rogatoria de anotación preventiva de la forma siguiente: 1) Anotación preventiva de dominio e independización en las partidas 11017324 y 11017236; 2) Anotación preventiva de dominio e inmatriculación sobre el área sin antecedente registral y por último acumulación de todas las partidas. Es así que, se apertura la partida 11113478, para escribir la anotación preventiva de inmatriculación sobre el área de 2 ha y 2,899.00 m<sup>2</sup>. Por tanto, respecto a la ejecución de esta etapa estimamos que, si cumple;

**21.5** De la oposición en los actos de saneamiento físico legal, se tiene que la “UGEL Satipo” no cumplió con remite expediente administrativo con todos los actuados a la “SBN” dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días de presentada la oposición;

Al respecto, es importante precisar que la oposición suspende el procedimiento hasta que se resuelva.

**23.** Que, acuerdo a lo señalado, se aprecia que la “UGEL Satipo” no ejecutó cuatro (4) de las cinco (5) etapas previas a la inscripción registral definitiva del procedimiento especial de saneamiento físico legal. Por lo tanto, ha quedado evidenciado que la “UGEL Satipo” no cumplió con los parámetros establecidos en el precedente vinculante (Resolución 0031-2022/SBN-ORPE del 29 de diciembre del 2022), sobre todo si tenemos en cuenta que este fue publicado con fecha anterior al inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal y por tanto ya estaba vinculado a su cumplimiento;

### ***Sobre la idoneidad del título que sustenta el derecho propiedad adquirido por donación***

**24.** Que, tal como se describió en el octavo considerando de la presente Resolución, el “Reglamento” identifica la tipología de los actos de saneamiento físico legal<sup>9</sup>, indicando entre estos supuestos a la inscripción de dominio, el cual establece que, respecto a predios o inmuebles inscritos adquiridos por entidades o particulares, estos deberán contar con título de dominio que conste en documento de fecha cierta. Dicho numeral debe relacionarse con el literal a.1) del artículo 249 del “Reglamento” que prevé el contenido de la declaración jurada, según el cual, cuando el predio o inmueble es estatal pero aún se encuentra inscrito a nombre de un particular, el derecho de propiedad que tiene sobre el bien con indicación del título de adquisición a su favor que conste en documento de fecha cierta, precisando sus datos más relevantes o, de corresponder, indicando la norma legal que lo sustente;

**25.** Que, agregando a lo anterior, es preciso señalar que el artículo 1625 del Código Civil<sup>10</sup>, establece que 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;

<sup>9</sup>Entre estos tenemos a los siguientes: 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”.

<sup>10</sup> Promulgado el 24 de julio de 1984. Al día siguiente fue publicado en el Diario Oficial “El Peruano”. Entró en vigencia el 14 de noviembre del mismo año

26. Que, asimismo es conveniente precisar que, a través de la Resolución 0030-2022/SBNORPE del 29 de diciembre de 2022 este órgano colegiado aprobó el precedente vinculante, siguiente: *“El título idóneo para sustentar una donación de inmueble otorgado por comunidad campesina o nativa, lo constituye la escritura pública y no únicamente el acta de asamblea general expedida por la respectiva comunidad campesina o nativa”*. Cabe precisar que dicho precedente es de cumplimiento obligatorio a partir de día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”<sup>11</sup>;

27. Que, de acuerdo a lo expuesto, para este órgano colegiado ha quedado claro que, las entidades públicas que se acojan al supuesto de inmatriculación, deben acreditar contar con un título válidamente otorgado y mínimamente contar con fecha cierta, que demuestre el derecho materia de saneamiento físico legal<sup>12</sup>. No obstante, en el caso que sustente el saneamiento en una donación la norma (Código Civil) exige lo siguiente:

**a) En cuanto a la forma:**

Escritura pública

**b) En cuanto al contenido:**

Indicación individual del inmueble o inmuebles donados

Indicación del valor real del inmueble o inmuebles donados

Indicación de las cargas que ha de satisfacer del donatario

**todo ello bajo sanción de nulidad**

28. Que, en el caso concreto, tal como se describió en el numeral 22 de la presente resolución, la Secretaría Técnica de este órgano colegiado solicitó a la “UGEL Satipo” remitir a este despacho el expediente administrativo de inicio de saneamiento; sin embargo, habiendo vencido el plazo para su presentación el 8 de noviembre de 2023; la “UGEL Satipo” no cumplió con enviar la documentación que sustenta su procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad inmatriculación del área de “el predio”;

29. Que, en ese sentido, en atención a lo señalado en el párrafo precedente, queda demostrado que, la “UGEL Satipo” no adjunta título de dominio (Escritura Pública) que le permita sustentar el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de inmatriculación. Asimismo, cabe precisar que, esta información resulta indispensable para dotar de legalidad al procedimiento y contribuya para que este órgano colegiado pueda efectuar una idónea valoración de la oposición presentada;

30. Que, en atención a lo expuesto, corresponde declarar fundado el escrito de oposición presentado por la “SBN” a través de la “SDAPE”; debiéndose disponer además la conclusión del presente procedimiento especial de saneamiento físico legal iniciado por la “UGEL Satipo” y la cancelación de la anotación preventiva; y,

31. 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, y 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 **FUNDADA** la oposición interpuesta por la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES** a través de la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INMATRICULACIÓN** tramitado por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL DE SATIPO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

<sup>11</sup> Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” 30 de enero del 2023.

<sup>12</sup> Resolución N° 0030-2022/SBN-ORPE del 29 de diciembre del 2022.

**SEGUNDO:** Disponer la **CONCLUSIÓN** del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INMATRICULACIÓN** tramitado por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL DE SATIPO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**TERCERO:** Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva inscrita en la 11113478 del Registro de Predios de la Zona Registral VIII - Sede Huancayo como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INMATRICULACIÓN** tramitado por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL DE SATIPO**, por los fundamentos 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Firmado por:**

**Firmado por**  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Presidente (e)**  
**Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal**

**Firmado por**  
**LUIS MARIANO AZAÑA ZEGARRA**  
**Vocal (e)**  
**Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal**