

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0005-2024/SBN-ORPE

San Isidro, 27 de marzo del 2024

EXPEDIENTE : 023-2023/SBN-ORPE
RECLAMANTE : Municipalidad Distrital de San Borja
RECLAMADO : Ministerio de Educación
MATERIA : Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, cambio de uso a educación y otros.

SUMILLA:

“LA ENTIDAD QUE DISPONGA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEBERÁ NOTIFICAR A TODOS LOS POSIBLES AFECTADOS CON EL REFERIDO PROCEDIMIENTO (...)”

VISTO:

El Expediente **023-2023/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por la Municipalidad Distrital de San Borja, representada por la Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro Arq. Susana Ramírez De La Torre, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, CAMBIO DE USO A EDUCACIÓN Y OTROS**, representado por la Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario de la Dirección General de Infraestructura Educativa, Tania Francisca Macedo Pacherras, respecto de las áreas 2 (322.24 m²) y 3 (106.51 m²), ubicadas en la de la Urbanización. Torres de San Borja Sector Occidente, del distrito de San Borja, provincial y departamento de Lima, con titular registral el Banco de Vivienda del Perú – Cuenta FONAVI en la partida matriz 49071874 de la Oficina Registral de Lima - de la Zona Registral IX - Sede Lima, (en adelante, “el inmueble”); 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, se instaló el ORPE, cuyo funcionamiento empezó a partir del 2 de enero de 2017³;

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;

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.

³Publicado en el portal institucional, el 27 de diciembre de 2016.

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, 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;

9. 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. En buena cuenta, el pronunciamiento de este órgano colegiado no se limita a los argumentos presentados por las partes intervinientes en el procedimiento, sino que además se extiende a la revisión integral del referido procedimiento (expediente administrativo) a efectos de garantizar la legalidad y del debido procedimiento;

Del traslado de la oposición presentada por la Municipalidad

10. Que, es conveniente precisar que, mediante Oficio 05470-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 16 de noviembre de 2023 (fojas 2 y 3), con Solicitud de Ingreso 31702-2023, del 17 de noviembre de 2023 (fojas 1), la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación del Ministerio de Educación, (en adelante “MINEDU”), trasladó a la Secretaría de este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, cambio de uso a educación y otros, presentada por la Municipalidad Distrital de San Borja (en adelante “La Municipalidad”), respecto de “el inmueble”;

11. Que, de la documentación descrita en el considerando que antecede, se advierte la oposición presentada por la Municipalidad Distrital de San Borja”, en adelante, “*la Municipalidad*”, a través del Oficio 052-2023-MSB-GM-GDUC, del 7 de

noviembre de 2023 (fojas 16 y 17), por el que sustenta sus argumentos señalando que la especialista en Análisis Cartográfico y Saneamiento de Predios, de la gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro emitió el Informe 157-2023-MSB-GM-GDUC/jfvb, del 30 de octubre de 2023 por el que señaló que la Institución Educativa 7083 “Manuel Gonzales Prada” ocupa áreas públicas, las mismas que forman parte del derecho de vía, respecto de las vías colindantes del Área 2 corresponde al derecho de vía de la Ca. De la Prosa y del Pasaje Sebastián Salazar Bondy, el Área 3 forma parte del derecho de vía del Pasaje Abelardo Gamarra, y el Área 4, que forma parte del derecho de vía de la Alameda José Carlos Mariátegui; además en el Informe 056-2023-MSB-GM-GDUC/VCHDLP, del 3 de noviembre de 2023, elaborado por la especialista legal de la precitada Gerencia, cita los artículos 1 y 3 de la Ley 31199- Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos, así como el numeral 254.1 del artículo 254 del Reglamento de la Ley 29151;

12. Que, los informes mencionados en el Oficio 052-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL no han sido anexados a dicho documento, razón por la cual este órgano de revisión solicitó a “la Municipalidad”, con el Oficio 00022-2024/SBN-ORPEPT, notificado mediante su mesa de parte virtual, el 21 de marzo de 2024 (fojas 96), derive los Informes 157-2023-MSB-GDUC/JFVB y 056-2023-MSB-GDUC/VCHDLP, así como como cualquier otro documento que considere conveniente presentar, pedido que fue atendido con el Oficio D000008-2024-MSB-GM-GDUC, del 22.03.2024, por el que se envían los citados informes;

13. Que, el “MINEDU”, sustenta el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de independización, cambio de uso a educación y otros; en mérito, al Informe 00542-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 24 de febrero de 2023 (fojas 30-39) en los que se adjunta los Planos de Diagnóstico y Ubicación (fojas 50 y 51), Informe 01872-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 6 de julio 2023 (fojas 21-28) y Oficio 04840-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 3 de octubre de 2023 por el que se notifica los actos de saneamiento físico legal (fojas 18 y 19), en virtud a los siguientes fundamentos:

13.1. Alega que la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario realizó inspección ocular en la Institución Educativa 7083 “Manuel Gonzales Prada” con el fin de evaluar las acciones de Saneamiento Físico Legal, verificando que se encuentra sobre un terreno de pendiente plana, con cerco perimétrico, constituye una ocupación consolidada con construcciones de material noble de carácter permanente, servicios de agua desagüe y luz eléctrica y una subestación eléctrica debidamente cercada en el área 2;

13.2. Señala que la Institución Educativa 7083 “Manuel Gonzales Prada” ocupa un área compuesta por el (Área 2) con un área de 322.24 m², (Área 3) con un área de 106.51 m² y (Área 4) con un área de 139.55 m² que forma parte del predio matriz, inscrito en la Partida 49071874 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; sin embargo, aclara que no es viable la oposición respecto al Área 4, puesto que de acuerdo al Informe 01872-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, el área 4 no es materia de saneamiento físico legal;

- 13.3.** Aduce que en las áreas 2 y 3 se viene prestando en la actualidad servicios de índole educativo, no se afecta ningún derecho de “la Municipalidad” por cuanto según se aprecia en la Partida 49071874, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el inmueble se encuentra inscrito a favor del Banco de Vivienda del Perú - Cuenta FONAVI, denominada zonas comunes (plazas, estacionamientos, veredas y jardines);
- 13.4.** Asimismo, señala que “la Municipalidad” no tiene ningún derecho real inscrito a su favor sobre las áreas cuya independización y acciones de saneamiento se plantea ejecutar, si bien las Municipalidades tienen la administración de las vías, dicha administración no puede ser considerada un derecho real, ya que se trata de bienes de uso público; por tanto, “la Municipalidad” no tiene legitimidad para oponerse al procedimiento de saneamiento que viene ejecutándose;
- 13.5.** Indica que el área física ocupada por la citada Institución Educativa no genera ningún daño o reducción real a las vías de la Urbanización Torres de San Borja, mucho menos presupone la afectación a los intereses del Estado o de la propia Municipalidad; toda vez, que dicha entidad no ha cumplido hasta la fecha con su función de administradora, poseer, usar y menos aún, con la supervisión, defensa y recuperación que establece la Ley 31199 y su Reglamento, por lo cual es evidente que no existe utilidad y tampoco tiene destinado el uso para dichas áreas ocupadas para fines educativos, sino más bien, lo que se pretende con las acciones de Saneamiento Físico Legal es la adecuación de la realidad física a la realidad registral; y,
- 13.6.** Por otro lado, resalta el hecho que las áreas 2 y 3 han perdido su naturaleza de espacios públicos, en vista de que hace más de 30 años viene siendo ocupado para fines públicos educativos por la Institución Educativa, así también incide en el hecho de que esta ocupación se originó con anterioridad a la Ley 31199 y su Reglamento, por lo que, en caso de considerar estas áreas como espacios públicos, la tercera disposición complementaria final del Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA, del Reglamento de la Ley 31199 prevé regularizar la posesión de la Entidad que ocupa espacios públicos, por lo que se reafirman en regularizar su posesión;

Del Informe oral

14. Que, la solicitud de “MINEDU”, mediante el Oficio 00020-2024/SBN-ORPE-PT, del 13 de marzo de 2024, se notificó a la “DISAFIL” de “MINEDU”, en la misma fecha a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE), según se aprecia en el cargo (foja 93) y a “la Municipalidad” con el Oficio 00021-2024/SBN-ORPE-PT del 13 de marzo de 2024, se notificó mediante su mesa de partes electrónica, en la misma fecha de emisión del precitado documento, según se aprecia la “Correspondencia - Cargo 04264-2024/SBN-GG-UTD” (fojas 97)

15. Que, la diligencia fue programada virtualmente, a través de la plataforma “Google meet” hora 9:00 a.m., luego de la acreditación correspondiente, se concedió a las partes el uso de la palabra a efectos de sustentar sus derechos; sin embargo, en la audiencia de informe oral solo contó con la participación de los integrantes de este órgano colegiado y por parte de los representantes del “MINEDU”, debidamente acreditados, la Directora de la “DISAFIL” Tania Francisca Macedo Pacherras y el abogado Sandro Gonzales Crespo;

16. Que, cabe dejar constancia en autos que habiéndose verificado la debida notificación a “la Municipalidad”, con la recepción de la “Correspondencia - Cargo 04264-2024/SBN-GG-UTD” del Oficio 00021-2024/SBN-ORPE-PT, del 13 de marzo de 2024 (fojas 97), por el que consta haberse notificado con más de 5 días hábiles de anticipación, pese a ello no se presentó ningún representante de “la Municipalidad” a la audiencia de informe oral llevada a cabo, el 21 de marzo de 2024;

17. Que, respecto a los argumentos que señalan los representantes del “MINEDU”, entre lo más resaltante tenemos, que el área de la Sub Estación Eléctrica no es materia de saneamiento, lo cual será analizado en su oportunidad;

De la anotación preventiva de la oposición

18. 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.

19. 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;

20. Que, resulta necesario menciona que la anotación preventiva de la oposición, consta inscrita en el Asiento B00003 de la Partida 49071874 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima;

Determinación de la cuestión

La legitimidad para presentar la oposición por parte de “la Municipalidad”

Incide en el derecho de defensa, cuando la entidad que promueve el procedimiento especial de saneamiento físico legal, omitió notificar a todos los posibles afectados.

Sobre la legitimidad para presentar la oposición

21. Que, resulta necesario referirse al concepto de legitimidad para obrar desarrollado por el Tribunal Constitucional, en el numeral 8 del Expediente 03610-2008-PA/TC en la que se señala: ***“Que la legitimidad para obrar es la posición habilitante***

en la que se encuentra una persona para poder plantear determinada pretensión en un proceso. En este caso, la posición habilitante para poder plantear una pretensión en un proceso se le otorga a quien afirma ser parte en la relación jurídico sustantiva que da origen al conflicto de intereses.” (negritas es nuestra)

22. Que, si bien la legitimidad procesal es un concepto utilizado frecuentemente en el derecho procesal; sin embargo, a nivel del derecho administrativo, autorizada doctrina ha precisado que **“en el proceso administrativo declaratorio, podrán participar en el proceso solo aquellos que efectivamente tuvieron interés directo en la declaración a ser proferida por la Administración Pública”⁴**; siendo así, se puede entender que son partes legitimadas, los directamente interesados en la declaración de la administración y **“eventualmente todos aquellos cuya esfera de derechos e intereses pueda ser afectada por la declaración proferida”**.

23. Que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 254.1 del Reglamento, señala que **“Las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse, acreditando el derecho real que les afectaría, en un plazo de (30) días computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento, según corresponda.”** y el numeral 254.2 señala que **“La oposición se presenta ante la entidad que ejecuta el saneamiento físico legal, la cual suspende el procedimiento hasta que se resuelva la oposición”**.

24. Que, ahora bien en el presente caso, “la Municipalidad” formuló oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, lo cual da origen al conflicto entre dicha entidad y el MINEDU, según señala, porque la DISAFIL de MINEDU **pretende regularizar una indebida ocupación de los espacios públicos** colindantes a la Institución Educativa 7083 - Manuel Gonzales Prada, dado que constituyen zonas comunes, cuya finalidad únicamente es cumplir la función de plaza, veredas y jardines que beneficien a los residentes del “Conjunto habitacional Torres de San Borja”, así también señala que la Institución Educativa ocupa un área pública, la misma que forma parte de las vías colindantes, en otras palabras, “la Municipalidad” se considera afectada con dichos actos de saneamiento efectuados por el MINEDU, razón por la cual presenta la oposición; por tanto, se desprende que las áreas materias de saneamiento son espacios públicos;

25. Que, sobre el particular es importante indicar lo previsto en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades⁵, señala que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armonioso de su circunscripción, además resulta pertinente señalar que el numeral 6.1 del Reglamento de la Ley 31199⁶, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, señala que **las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos**, de acuerdo al artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, lo que es concordante con la Ley y el presente Reglamento; asimismo, en dicho artículo 56 de la Ley Orgánica de Municipalidades menciona, entre los bienes de propiedad municipal, a las vías y áreas

⁴ Rhein Schirato, V. (2010). Legitimidad procesal y tipos de Proceso Administrativo. *Revista De Derecho Administrativo*, (9), 187-205. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13713>

⁵ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, 27 de mayo de 2003.

⁶ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, 3 de marzo de 2023.

públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público, sin perjuicio de ello resaltamos que las vías son de competencia “la Municipalidad”, por ser parte de los espacios públicos. Por tanto, en virtud a lo previsto por las citadas normas se acredita su legitimación para presentar la oposición;

Sobre la importancia de la notificación

26. Que, 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:

- 26.1.** 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);
- 26.2.** Elaboración de documentos: En esta etapa se elaboran los documentos pertinentes para el tipo de acto que será materia de saneamiento (artículo 249);
- 26.3.** 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);
- 26.4.** 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);
- 26.5.** 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);
- 26.6.** Inscripción registral definitiva: Los actos que no implican cambio de titularidad y no afectan 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);
- 26.7.** Actualización del SINABIP: Extendida la inscripción definitiva el registrador comunica a la SBN la inscripción efectuada (artículo 259)⁷;

⁷ Resolución 2531 -2023-SUNARP-TR, del 09 de junio de 2023.

27. Que, en lo referente a la etapa de notificación o publicación del acto que se solicita sanear, debe señalarse que estamos frente a una garantía del procedimiento especial de saneamiento de predios estatales **para que otras entidades o terceros puedan ejercer su derecho de oposición cuando estimen que se afectan sus intereses.** Sobre ello, el artículo 251 del “Reglamento” precisa lo siguiente:

“Artículo 251.- 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.

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.

[...]”

28. Que, en tal sentido, es la entidad la que tiene la potestad (y a la vez la responsabilidad) de definir al posible afectado con el saneamiento. Esto es, si se logra identificarlo deberá ser notificado en el procedimiento y, de lo contrario, si no se identifica a ninguna persona que pueda ser afectada corresponde realizar la respectiva publicación. Siendo exigible únicamente indicar en la declaración jurada que se cumplió con ello, es decir, que se cumplió con la notificación de la persona o de la entidad directamente afectada o, en su defecto, en el caso que estas sean desconocidas, con las publicaciones correspondientes, se indica tal situación en la declaración jurada referida en el literal a) del artículo 249 del “Reglamento” que citamos a continuación:

“Artículo 249.- Elaboración de documentos. Luego de efectuado el diagnóstico físico legal se procede a elaborar los documentos que sean pertinentes en función al tipo de acto, siendo los más relevantes los siguientes:

a) Declaración jurada, en la que la entidad debe señalar:

a.1) 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.

a.2) Cuando el predio o inmueble está inscrito como bien estatal o no cuenta con inscripción registral, se debe precisar la

posesión que viene ejerciendo la entidad sobre el bien para el cumplimiento de sus funciones y el uso asignado.

a.3) Que el predio o inmueble no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad.

a.4) Que cumplió con efectuar la notificación personal o publicación, según corresponda”.

29. Que, en este punto es necesario precisar que, este órgano colegiado se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia, dejando establecido que, la entidad que disponga el inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el capítulo V del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, deberá notificar a todos los que considere afectados con su procedimiento. Criterio ratificado por las Resoluciones siguientes: 0013-2023/SBN-ORPE, del 5 de octubre de 2023 y 0021-2023/SBN-ORPE, del 28 de diciembre de 2023;

30. Que, es conveniente precisar que, se entiende por notificación al acto por el cual se pone en conocimiento a una parte o de un tercero interesado un acto o una resolución determinada; siendo el acto procedimental por el cual se pone en conocimiento de una o varias personas un acto determinado, relevante para los derechos de estas o para el desenvolvimiento eficiente del procedimiento, del cual siempre debe quedar constancia en el expediente. Es una forma de publicidad aplicable a los actos administrativos, implica la certeza de su conocimiento por parte del administrado a quien está dirigido a quien afecta⁸;

31. Que, ahora bien, para este órgano colegiado, queda claro que, el acto de notificación (cuando corresponda) es fundamental, en la medida que se puede afectar el derecho de terceros (privados o entidades públicas), de ahí la importancia de la diligencia de notificación, de tal manera que el tercero afectado tenga toda la información necesaria para ejercer una adecuada defensa (debido procedimiento administrativo), más aún cuando se podría vulnerar un derecho fundamental, como es el de propiedad⁹;

32. Que, en el presente caso se aprecia que el “MINEDU” no cumplió con remitir el expediente administrativo completo, toda vez que no se observa adjunto el cargo de recepción de la notificación del Oficio 04840-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 3 de octubre de 2023, por medio del cual se pone a conocimiento los actos de saneamiento que viene realizando el “MINEDU”, así como tampoco adjunta la respectiva Declaración Jurada de haber realizado la notificación personal a las partes directamente afectadas con el procedimiento;

33. Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente se advierte que no se cumple con la Resolución 0031-2022/SBN-ORPE, del 29 de diciembre de 2022 que constituye precedente vinculante, al disponer que, *“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*

⁸ Aliaga Días, Félix, “Manual de Derecho Administrativo”, Volumen 1, Edición Lima – Perú, Servicios Gráficos Legales EIRL, pg. 199.

⁹ Resolución 0031 -2022/SBN-ORPE, del 31 de diciembre de 2022.

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 del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano" el 30 de enero de 2023, el cual no fue observado por "la Municipalidad", 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;

34. Que, en el caso concreto, del plano de diagnóstico 161-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (Lamina 1/2) y (Lamina 2/2) que forma parte del Informe 00542-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 24 de febrero de 2023 (fojas 30 al 38), así como a la documentación técnica se adjunta el plano de ubicación y diagnóstico (fojas 50 y 51) en el cual se aprecia que dentro del ÁREA 2, se encuentra una Subestación Eléctrica (12.21 m²); la cual hace referencia a un predio sirviente a favor de Luz del Sur SAA., conforme se distingue del Asiento D00001 de la partida 49071874 del Registro de Predios de Lima;

35. Que, cabe mencionar que, si bien en el informe oral los representantes del MINEDU manifestaron que la Subestación eléctrica no formaba parte del procedimiento especial del saneamiento físico legal, puesto que la Sub Estación Eléctrica forma parte del ÁREA 2, que es materia del saneamiento, situación que también se puede corroborar del asiento D00001 de la partida registral 49071874 del Registro de Predios de Lima, por lo cual prima lo consignado en el expediente administrativo;

36. Que, en atención a lo expuesto, queda evidenciado que el "MINEDU" habría omitido notificar a la empresa Luz del Sur, afectando con ello su derecho de defensa dentro del procedimiento especial de saneamiento físico legal llevado a su cargo;

37. Que, resulta importante señalar que de acuerdo a la tercera disposición complementaria final del Reglamento de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, se prevé que *"las entidades públicas que se encuentran ocupando con carácter permanente espacios públicos destinados a equipamiento urbano, distinto a lo predeterminado en el predio, cuya posesión se originó con anterioridad a la vigencia de la Ley, deben solicitar a la SBN la reasignación del predio a su favor u otro acto que corresponda conforme a la naturaleza del bien, de acuerdo a las normas del SNBE (...)"*; por tanto, siendo que el MINEDU se encuentra ocupando dicho espacio público con anterioridad a la publicación de la citada norma, esta superintendencia asume la competencia en el procedimiento especial de saneamiento físico legal que se inicie para su evaluación sustancial. En tal sentido, correspondía que también se notifique a la SBN, lo cual tampoco se realizó;

38. Que, en atención a lo expuesto, corresponde declarar la nulidad del procedimiento especial de saneamiento físico legal hasta la etapa de notificación, debiendo retrotraer el mismo hasta dicha etapa, en atención a ello no corresponde pronunciarnos sobre los argumentos presentados por "la Municipalidad", por las razones expuestas en los considerandos precedentes, así también se dispone la cancelación de la anotación preventiva de la oposición;

De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, la 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 la **NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, CAMBIO DE USO A EDUCACIÓN Y OTROS**, iniciado por el **MINEDU, HASTA LA ETAPA DE NOTIFICACIÓN, DEBIENDO RETROTRAERSE HASTA DICHA ETAPA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución,

SEGUNDO: Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de oposición inscrita en la partida 49071874 del Registro de Predios de la Zona Registral IX - Sede Lima como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, CAMBIO DE USO A EDUCACIÓN Y OTROS**, tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: 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:

 Firmado digitalmente por:
ROJAS ALVARADO Oswaldo Manolo FAU
20131057823 hard
Fecha: 27/03/2024 13:07:37-0500

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

Firmado por:
MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Vocal (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal