

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0006-2024/SBN-ORPE**

San Isidro, 5 de abril del 2024

**EXPEDIENTE**

: 010-2024/SBN-ORPE

**RECLAMANTE**

: Municipalidad Distrital de San Luis

**RECLAMADO**

: Ministerio de Educación

**MATERIA**

: Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización cambio de uso y acumulación.

**SUMILLA:**

**“LA ENTIDAD QUE DISPONGA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, DEBERÁ NOTIFICAR A LOS POSIBLES AFECTADOS CON EL PROCEDIMIENTO Y, TRATANDOSE DE ESPACIOS PÚBLICOS MATERIA DE SANEAMIENTO, OCUPADOS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LA LEY 31199 Y SU REGLAMENTO; LA SBN ASUME LA COMPETENCIA EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL QUE SE INICIE PARA SU EVALUACIÓN SUSTANCIAL. POR LO QUE, CORRESPONDE QUE TAMBIÉN SEA DEBIDAMENTE NOTIFICADO (...)”**

**VISTO:**

El Expediente **010-2024/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN LUIS**, representada por la Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro Arq. Edgar Torres Sierra, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, CAMBIO DE USO Y ACUMULACIÓN**, representado por la Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario de la Dirección General de Infraestructura Educativa del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, Abg. Tania Francisca Macedo Pacherras, respecto de las áreas 2 (454.41 m<sup>2</sup>) y 4 (7.99 m<sup>2</sup>), ubicadas en la Urbanización Túpac Amaru, del distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Banco Central Hipotecario del Perú, en la partida matriz 11008674 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 Estatales<sup>1</sup> (en adelante el "TUO 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", 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

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

<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.

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 00188-2024-MINEDU/MGI-DIGEIE-DISAFIL, del 23 de enero de 2023 (foja 1 reverso), con Solicitud de Ingreso 01699-2024, del 23 de enero de 2023 (foja 1), la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario representado por la Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario de la Dirección General de Infraestructura Educativa Abg. Tania Francisca Macedo Pacherras del Ministerio de Educación (en adelante “MINEDU”), traslada a la Secretaría de este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, cambio de uso y acumulación, presentada por la Municipalidad Distrital de San Luis representada por la Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro Arq. Edgar Torres Sierra (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”, a través del Oficio 003-2024-GDU/MDSL, del 15 de enero de 2024, recepcionado por el “MINEDU”, el 16 de enero de 2024 (fojas 8), Informe 012-2014-MDSL-GDU-SGOPC, del 11 de enero de 2024 (fojas 9) e Informe Técnico 0008-2024-JCVC, del 11 de enero de 2024 (fojas 11), la referida oposición se sustenta los argumentos siguientes:

- 11.1.** Señala que, el área que conforma la superficie para saneamiento físico legal es de 3.068.46 m<sup>2</sup>;
- 11.2.** Aduce que, en relación al Área 2 (Pasaje S/N), sirve de acceso a la I.E. 004 “Niño de Jesús de Praga” (en adelante “IE”), a través del Jr. Surimana; asimismo, también existen construcciones de material noble;
- 11.3.** Indica que, respecto al Área 4 (Circulación – Parte del Jr. Lanqui), recae sobre el derecho de vías del Jr. Lanqui (ex. Calle 25), que es una vía local, cuyo metraje está considerada dentro del cómputo de Área de Vías, resultado de una habilitación urbana, en vía de regularización, de la Urb. Túpac Amaru, la cual fue aprobada con la Resolución Directoral 034-78-VC-5500, del 19 de febrero de 1978;
- 11.4.** Por otro lado, precisa que, se ha excluido al Cuarto de Bomba de Agua de “el inmueble”; sin embargo, está aún podría contener instalaciones en el subsuelo (redes de agua, cableado, etc.); por ello, debería de considerarse a ambas entidades (“SEDAPAL” y “LUZ DEL SUR”), para el pronunciamiento respectivo; y;
- 11.5.** Finalmente, mediante Solicitud de Ingreso 08480-2024, del 2 de abril de 2024, “la Municipalidad” presenta el Informe 000084-2024-MDSL-GDU/SGOPC, del 26 de marzo de 2024 (fojas 271 - reverso) en donde establece que, para efectos del saneamiento físico legal, llevado a cabo por el “MINEDU”, se tiene que la poligonal aprobada en la habilitación urbana de la Urb. Túpac Amaru, fue presentada de manera desfasada a los existente, abarcando mayor dimensión al no formar parte del área materia de saneamiento, lo que quiere decir que la “IE”, delimitado por su cerco perimétrico existente, no está ocupando el Jardín de Aislamiento (Jr. Surimana), por ello no debe considerarse esta área pública adicional, dentro del polígono que pretende ser materia de saneamiento, por cuanto forma parte de una sección vial que “la Municipalidad” tiene posesión dándole los servicios de mantenimiento y limpieza;

**12.** Que, el “MINEDU”, sustenta el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de independización, cambio de uso y acumulación; en mérito, al Informe 03179-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 24 de noviembre de 2023 (fojas 28 al 38) en los que se adjunta los Plano de Diagnóstico (fojas 256), Informe 00083-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 23 de enero 2024 (fojas 2 al 6) y Oficio 05598-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 24 de noviembre 2023 (fojas 7), en virtud a los siguientes fundamentos:

- 12.1.** Alega que, en atención a las funciones del “MINEDU” y lo resuelto por el “ORPE” mediante la Resolución 013-2023/SBN-ORPE, del 5 de octubre de 2023 (fojas 19 a 27), realizó un nuevo análisis técnico – legal y emitió el Informe 3179-2023-MINEDU-VMGI-DIGEIR-DISAFIL, del 24 de noviembre de 2023 (fojas 28 al 38), el cual concluye que la “IE”, ocupa el área de 3,068.46 m<sup>2</sup> que forma parte del inscrito en la partida 11008674 del Registro de Predios de Lima, a favor del Banco Central Hipotecario del Perú;

- 12.2.** Aduce que, la “IE” ocupa las áreas siguientes: Área 1, destinado a jardín de infancia (1,438.03 m<sup>2</sup>); Área 2, destinado a vías, jardines y plaza (454.41 m<sup>2</sup>); Área 3, destinada a correo y administración (1,168.03 m<sup>2</sup>) y Área 4, destinada a área de circulación de la Urb. Túpac Amaru, del distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima (7.99 m<sup>2</sup>);
- 12.3.** Asimismo, señala que, se ha dado cumplimiento con lo ordenado por el “ORPE” mediante la Resolución 013-2023/SBN-ORPE, del 5 de octubre de 2023 (fojas 19 a 27), habiéndose realizado la notificación de las acciones de saneamiento físico legal que el “MINEDU” tiene programada ejecutar sobre “el inmueble” a las empresas “LUZ DEL SUR” y “SEDAPAL”, según consta de los cargos de los Oficios 0151-2024-MINEDU-VMGI-DIGEIR-DISAFIL; sin embargo, hasta la fecha, dichas entidades no han formulado oposición;
- 12.4.** Indica que, los fundamentos de la oposición planteada por “la Municipalidad” contiene un polígono que abarca un pasaje (Área 2) y parte del Jr. Lanqui (Área 4) de la habilitación urbana aprobada por Resolución Directoral;
- 12.5.** Manifiesta que, corresponde a “la Municipalidad” demostrar el derecho real afectado, lo cual según dice no cumple, pues del estudio de la partida 11008674 del Registro de Predios de Lima, se advierte que consta inscrita a favor del Banco Central Hipotecario del Perú, y no de “la Municipalidad”; y,
- 12.6.** Finalmente, establece que, respecto al Área 2 y 4 son vías locales resultados de una habilitación urbana aprobada por Resolución Directoral y que, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades, están bajo la administración de “la Municipalidad”;

### **Del Informe oral**

**13.** Que, la solicitud de “MINEDU”, mediante el Oficio 00016-2024/SBN-ORPE-PT, del 13 de marzo de 2024 (fojas 269), 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 (fojas 93) y a “la Municipalidad” con el Oficio 00017-2024/SBN-ORPE-PT, del 13 de marzo de 2024, se notificó mediante su mesa de partes electrónica (fojas 170);

**14.** 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; en la audiencia de informe oral solo contó con la participación del “MINEDU”, que ejerce su derecho de la palabra a través de la Directora de la “DISAFIL”, Tania Francisca Macedo Pacherras y el abogado, Rafael Casasola Abanto; por parte de “la Municipalidad”, lo haría a través de, la Arq. Magaly Alfaro Muñoz y el Arq. Edgar Torre Sierra;

**15.** Que, cabe precisar que las partes intervinientes en el presente informe oral únicamente sustentaron en los argumentos que ya obran en autos;

### **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.

**17.** 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;

**18.** Que, respecto a la anotación preventiva de oposición, esta fue solicitada por la Secretaría Técnica de este órgano colegiado mediante el título 448219-2024 el cual a la fecha se encuentra en proceso de inscripción;

### **Determinación de la cuestión**

Tiene legitimidad “la Municipalidad” para intervenir el procedimiento especial de saneamiento físico legal.

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

### **Respecto de la procedencia de oposición presentada por “la Municipalidad”**

**19.** Que, corresponde a este órgano colegiado evaluar la procedencia o no de la oposición presentada por “la Municipalidad” conforme a la legislación vigente. En ese sentido, para declarar la procedencia de una oposición presentada contra un procedimiento especial de saneamiento, deben concurrir los siguientes presupuestos: **(i)** que acredite la afectación de un derecho real; **(ii)** que se presente ante la entidad que ejecuta el procedimiento; y, **(iii)** que sea presentada dentro del plazo previsto. Cabe precisar que, los presupuestos antes descritos deben acreditarse de forma conjunta o copulativa, caso contrario, la oposición será declarada improcedente; prescindiéndose además, de emitir pronunciamiento de fondo;

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

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

Conforme al numeral 1) del artículo 254 del “Reglamento”, las entidades que se consideren afectadas con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse acreditando el derecho real que les afectaría (...)

De la revisión de la documentación adjunta en el expediente de autos, se advierte que quien formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de independización, cambio de uso y acumulación a favor del “MINEDU” es “la Municipalidad”, por lo que, como parte de la evaluación del primer presupuesto de procedencia, se deberá determinar

la **competencia o administración** que ejerce “la Municipalidad” respecto de “el inmueble”;

Ahora bien, 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)

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**”<sup>4</sup>; 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;**

Ahora bien, “la Municipalidad” cuestiona las áreas del polígono denominados: Área 2, destinado a vías, jardines y plaza, con un área de 454.41 m<sup>2</sup> y Área 4, destinada a área de circulación de la Urb. Túpac Amaru, del distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, con un área de 7.99 m<sup>2</sup>; es decir, sobre vías públicas de la habilitación urbana aprobada por Resolución Directoral;

Sobre el particular es importante indicar lo previsto en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades<sup>5</sup>, según el cual 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, el 56 de la Ley citada Ley establece que constituyen patrimonio municipal, entre otros los inmuebles de uso público local, como es el caso de las vías y áreas públicas, respecto de los cuales resalta que son de dominio y uso público. Concordante con ello, el numeral 6.1 del Reglamento de la Ley 31199<sup>6</sup>, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, señala que **las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos**, por lo que, **se cumple** con el primer presupuesto de procedencia;

## 20.2. La oposición ante la entidad que ejecuta el procedimiento

Conforme al numeral 2) del artículo 254 del “Reglamento”, la oposición se presenta ante la entidad que ejecuta el saneamiento físico legal, la cual, suspende el procedimiento hasta que se resuelva la oposición; presenta ante la entidad que ejecuta el saneamiento físico legal, la cual, suspende el procedimiento hasta que se resuelva la oposición;

<sup>4</sup> 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>

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

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

En efecto, consta en autos que “la Municipalidad”, representada por la Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro Arq. Edgar Torres Sierra, formula oposición ante el “MINEDU”;

Por tanto, considerando que en el presente caso al tratarse áreas que en su momento formaban parte de espacios públicos, la mencionada Comuna tiene legitimación para presentar la oposición en el procedimiento de saneamiento físico legal, razón por la cual **se cumple** con el segundo presupuesto de procedencia;

### **20.3. De la presentación de oposición dentro del plazo establecido**

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

En ese sentido, consta en autos que el “MINEDU” mediante Oficio 05598-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 24 de noviembre 2023, recepcionado el 24 de noviembre de 2023 (fojas 7), realizó la notificación del inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal a “la Municipalidad”. Por tanto “la Municipalidad” tiene como plazo máximo para oponerse hasta el 15 de enero de 2024. Asimismo, consta en autos que “la Municipalidad” presentó su oposición el 16 de enero de 2024, es decir, fuera del plazo previsto en el párrafo anterior; por lo que, respecto al tercer presupuesto de procedencia, concluimos que, **no cumple**; y,

Habiéndose verificado que no concurren los tres (3) presupuestos de procedencia, **corresponde declarar** improcedente la oposición presentada por “la Municipalidad” contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal promovido por el “MINEDU”;

**21.** Que, sin perjuicio de la presentación extemporánea de la oposición, es pertinente precisar que una de las facultades de este órgano colegiado, es revisar de manera integral la legalidad y el debido procedimiento del presente procedimiento de saneamiento físico legal, incluyendo los aspectos no expuestos por las partes;

#### ***Sobre la importancia de la notificación***

**22.** 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:

**22.1.** 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);

**22.2.** Elaboración de documentos: En esta etapa se elaboran los documentos pertinentes para el tipo de acto que será materia de saneamiento (artículo 249);

**22.3.** 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);

**22.4.** 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);

**22.5.** 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);

**22.6.** 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);

**22.7.** Actualización del SINABIP: Extendida la inscripción definitiva el registrador comunica a la SBN la inscripción efectuada (artículo 259)<sup>7</sup>;

**23.** 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*

<sup>7</sup> Resolución 2531 -2023-SUNARP-TR, del 09 de junio de 2023.

*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.*

*[...]*”

**24.** Que, en tal sentido, es la entidad la que tiene la potestad (y a la vez la responsabilidad) de identificar a posibles afectados 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 y/o entidad que pueda ser afectada corresponde realizar la respectiva publicación. Siendo exigible únicamente indicar en la declaración jurada que se cumplió con ello, es decir, 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; de conformidad con lo previsto 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”.*

**25.** 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 el procedimiento. Criterio ratificado en las Resoluciones 0013-2023/SBN-ORPE, del 5 de octubre de 2023 y 0021-2023/SBN-ORPE, del 28 de diciembre de 2023;

**26.** 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 afecta<sup>8</sup>;

27. 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 propiedad<sup>9</sup>;

### **Caso concreto**

28. Que, mediante el Informe 03179-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 24 de noviembre de 2023 (fojas 28 al 38), el “MINEDU” sustenta su estrategia de saneamiento, señalando que deberá notificar a los posibles afectados, entre otros, la Dirección General de Administración (en adelante “DGA”) del Ministerio de Economía (en adelante “MEF”), respecto de las áreas 1, 2 y 3, por tratarse de un inmueble, por existir edificación en su interior; y a “la Municipalidad”, respecto de las Áreas 2 y 4, por tratarse de vías municipales (pasaje s/n y circulación), que forman parte de la Urb. Túpac Amaru; adicional a ello, en las conclusiones señala que, se estaría excluyendo el área ocupada por la empresa “SEDAPAL”, por lo que, al no encontrarse afectado, no se requiere notificar y que respecto a la empresa “LUZ DEL SUR”, según lo desarrollado en las normas citadas en los numerales 3.9 y 3.10 del informe, se trata de interferencias, por lo tanto, su ubicación o traslado no constituye, ni forma parte de las acciones del presente saneamiento;

29. Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente, se advierte que, este discrepa con lo señalado en el Informe 00083-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 23 de enero 2024 (fojas 2 al 6), por cuanto en el numeral 3.10) señala que el “MINEDU” dando cumplimiento con lo ordenado por el “ORPE” mediante la Resolución 013-2023/SBN-ORPE, del 5 de octubre del 2023 (fojas 19 a 27), notifica las acciones de saneamiento físico legal del “MINEDU” tiene programada ejecutar sobre “el inmueble” a las empresas “LUZ DEL SUR” y “SEDAPAL”, según consta de los cargos de los Oficios 0151-2024-MINEDU-VMGI-DIGEIR-DISAFIL; sin embargo, se omitió anexar el oficio antes indicado, así como la notificación realizada a la “DGA” en su calidad de posible afectada, esta última de conformidad con el Informe 03179-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 24 de noviembre de 2023 (fojas 28 al 38);

30. Que, en atención a lo expuesto, queda evidenciado que el “MINEDU” habría omitido notificar a “LUZ DEL SUR”, “SEDAPAL” y “DGA”, afectando con ello su derecho de defensa dentro del procedimiento especial de saneamiento físico legal llevado a su cargo;

31. Que, en atención a lo señalado en el párrafo anterior se advierte que el “MINEDU” no ha cumplido 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 incorporar el informe*

<sup>8</sup> Aliaga Díaz, Felix, “Manual de Derecho Administrativo”, Volumen 1, Edición Lima – Perú, Servicios Gráficos Legales EIRL, pg. 199.

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

*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 "MINEDU", 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;

**32.** Que, en el presente caso se advierte que el "MINEDU" no cumplió con remitir el expediente administrativo en los términos exigidos en el precedente vinculante;

**33.** Que, por otro lado resulta importante señalar que de acuerdo a la tercera disposición complementaria final del Reglamento de la Ley 31199<sup>10</sup>, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, "*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, dicha norma reconoce la situación fáctica y consecuente efecto jurídico que trae los inmuebles que ya se encuentran prestando servicios a la fecha de dación de la Ley antes indicada, habilitando así la intervención de la "SBN" en dichos supuestos; por lo que, correspondía que también se notifique a dicha entidad para la evaluación sustancial del caso y posible afectación de su competencia, lo cual tampoco se realizó;

**34.** Que, en atención a lo expuesto, corresponde declarar improcedente la oposición interpuesta por "la Municipalidad" contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal modalidad de independización, cambio de uso y acumulación, llevado a cabo por el "MINEDU" y disponer, la nulidad parcial del presente procedimiento administrativo debiendo retrotraerse éste hasta la etapa de notificación y/o publicación de los posibles afectados. Por lo tanto, deberá notificarse a "SEDAPAL", "LUZ DEL SUR", "DGA", "SBN" y otros que se determine mediante su Informe Diagnóstico;

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 **IMPROCEDENTE** por extemporáneo la oposición interpuesta por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN LUIS**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, CAMBIO DE USO A EDUCACIÓN Y ACUMULACIÓN**, promovida por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

<sup>10</sup> Publicado en el Diario Oficial "El Peruano", 22 de mayo de 2021.

**SEGUNDO:** Disponer la **NULIDAD** parcial del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN, CAMBIO DE USO A EDUCACIÓN Y ACUMULACIÓN** tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, por los fundamentos expuestos del trigésimo al trigésimo cuarto considerando de 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Firmado por:**

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