

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0008-2024/SBN-ORPE

San Isidro, 16 de abril del 2024

EXPEDIENTE 021-2023/SBN-ORPE
RECLAMANTE Gobierno Regional de Ica
RECLAMADO Empresa Municipal de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Ica
MATERIA Oposición contra procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso.

SUMILLA:

“LA ENTIDAD AFECTADA CON EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, DEBERÁ REMITIR LA OPOSICIÓN ANTE LA ENTIDAD PROMOTORA DEL SANEAMIENTO, DENTRO DEL PLAZO DE (30) TREINTA DÍAS DE HÁBILES, COMPUTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU NOTIFICACIÓN Y/O PUBLICACIÓN”.

VISTO:

El expediente **021-2024/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE ICA**, representado por el Gerente General, Luis Alberto Condori Yanayaye, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, tramitado por la **EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ICA**, representado por el Gerente General, Raúl Adolfo Linares Manchego, respecto de un predio de 144 m², ubicado en el lote 9 de la manzana “F” del Programa de Vivienda Asociación de Inquilinos Damnificados, distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Gobierno Regional de Ica, en la partida P07055479 del Registro de Predios de Ica (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

¹Aprobado 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-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;

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 condicionada 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

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.

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, mediante el Oficio 841-2023-GG-EPS-EMAPICA S.A., del 15 de noviembre de 2023, presentado mediante la solicitud de ingreso 21425-2023, del 15 de noviembre de 2023 (foja 1), la Empresa Municipal de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Ica, representada por el Gerente General, Raúl Adolfo Linares Manchego (en adelante “EPS EMAPICA S.A.”), trasladó a la Secretaría Técnica de este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso, presentada por el Gobierno Regional de Ica, debidamente representado por su Gerente General, Luis Alberto Condori Yanayaye, (en adelante “GORE ICA”), respecto de “el inmueble”;

11. Que, de la documentación descrita en el considerando que antecede, se advierte que, el “GORE ICA” sustenta su oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso, en mérito a la copia de los documentos siguientes: Oficio 781-2023-GORE-ICA-GRAF, del 26 de octubre de 2023 (fojas 38 - reverso), Informe 106-2023-GORE-ICA/SGPA, del 18 de octubre de 2023 (fojas 39 y reverso), Informe Técnico 032-2023-GORE-SGPA/VMRH, del 12 de octubre de 2023 (fojas 40 y reverso), panel fotográfico, del 20 de septiembre de 2023 (fojas 41 y reverso) y en base a los fundamentos siguientes:

11.1. Señala que, actualmente “el inmueble” cuenta con partida P07055479 del Registro de Predios de Ica, a nombre del “GORE ICA”, conforme la Escritura Pública de Compra Venta, otorgada por Nimio Ricardo Huamán Ochoa ante notario Domingo Pariamachi Alvarado, del 13 de octubre de 2025;

11.2. Sostiene que, la causal utilizada por la “EPS EMAPICA S.A.” es de posesión total, por lo que el acto asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso, sólo puede ser utilizado bajo la causal de abandono o puesta a disposición;

11.3. Preciosa que, la “EPS EMAPICA S.A.” es una entidad privada, por lo que el acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso es potestad únicamente de la “SBN” o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas en el marco del proceso de descentralización; y,

11.4. Finalmente, señala que “el inmueble” se encuentra cercado de material permanente y con construcciones en el interior, donde encontramos la caseta de bombeo, bajo la administración de la “EPS EMAPICA S.A.”.

12. Que, la “EPS EMAPICA S.A.”, sustenta su descargo respecto a la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso, en mérito a los documentos siguientes: Oficio 841-2023-GG-EPS EMAPICA S.A., del 15 de noviembre de 2023 (foja 2), Oficio 08352-2023/SBN-DGPE, del 30 de octubre de 2023 (fojas 3), Oficio 817-2023-GG-EPS EMAPICA S.A., del 8 de noviembre de 2023 (fojas 5), notificación de saneamiento físico legal, del 18 de agosto de 2023 (foja 8), memoria descriptiva, de agosto de 2023 (foja 9), plano perimétrico, de ubicación y localización, de agosto de 2023 (fojas 10 y 11), publicaciones (fojas 12 al 18), solicitud de anotación preventiva, 6 de septiembre de 2023 (fojas 19 y 20), declaración jurada del 6 de septiembre de 2023 (fojas 21), copia de la Escritura Pública de compra venta del 13 de octubre de 2015 (fojas 129 al 130 - reverso), Acuerdo de Consejo 0022-2014-GORE-ICA, del 22 de octubre de 2014 (fojas 133 al 135) y en base a los argumentos siguientes:

- 12.1.** Precisa que, la “EPS EMAPICA S.A.” viene ejerciendo posesión total sin título sobre “el inmueble” para el uso, funcionamiento y cumplimiento de atención de servicios de saneamiento y fines públicos para contribuir a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos;
- 12.2.** Señala que, “el inmueble” se encuentra inscrito a favor del Estado – Gobierno Regional de Ica, cuenta con un área de 144 m², siendo por tanto propiedad del Estado, debiéndose inscribir la asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor de la empresa “EPS EMAPICA S.A.” al amparo del “TUO de la Ley del Sistema”;
- 12.3.** Sostiene que, “el inmueble” no es materia de proceso judicial en el que se cuestione el derecho de propiedad; y,
- 12.4.** Finalmente, indica que cumplió con efectuar la notificación en el diario de mayor circulación del departamento “La República”, el 17 de agosto de 2023 (página 7), en la respectiva página web institucional, 22 de agosto de 2023, a su vez notificó al Gobierno Regional de Ica, el 21 de agosto de 2023

Del Informe oral

13. Que, la solicitud de “EPS EMAPICA S.A.”, mediante el Oficio 00018-2024/SBN-ORPE-PT, del 13 de marzo de 2024, se notificó a la “EPS EMAPICA S.A.”, según se aprecia en el cargo ((fojas 147) y al “GORE ICA” con el Oficio 00019-2024/SBN-ORPE-PT, del 13 de marzo de 2024, se notificó mediante su mesa de partes electrónica (fojas 149);

14. Que, la diligencia fue programada virtualmente, a través de la plataforma “Google meet” hora 9:00 a.m.; sin embargo, de la revisión del Oficio 0225-2024-GG-EPS EMAPICA S.A., del 19 de marzo de 2024, se advierte que el Gerente General, Raúl Adolfo Linares Manchego, autoriza para hacer uso de la palabra en la diligencia del jueves 21 de marzo del año en curso a Paola Zarela Barrera Simborth; no obstante, al momento de proceder a realizar la debida acreditación se conectó al informe oral en mención Ruth Maritza Cueto Rojas, quien no contaba con acreditación para participar en el informe oral programado para esa fecha (21 de marzo de 2023). De otro lado, es preciso señalar que no asistió nadie en representación del “GORE ICA”; motivo por el cual, y en aplicación del artículo 33 del “Reglamento”, el cual señala que, en el caso en el cual se haya programado informe oral, este órgano colegiado, emitirá la Resolución en un plazo de quince (15) computados desde la diligencia;

De la anotación preventiva de la oposición

15. 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. 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;

16. Que, en el presente caso, la anotación preventiva de la oposición fue solicitada por este órgano colegiado, a través del Oficio 958-2023/SBN-ORPE, del 3 de noviembre de 2023, pedido que fue atendido, según se aprecia en el asiento 00009 de la partida P07055479 del Registro de Predios de Ica (fojas 118);

Determinación de las cuestiones

Procede de la oposición interpuesta por el “GORE ICA” respecto al saneamiento físico legal del “inmueble” a favor de “EPS EMAPICA S.A.”

Respecto de la procedencia de la oposición interpuesta por el “GORE ICA”

17. Que, corresponde a este órgano colegiado evaluar la procedencia o no de la oposición presentada por el “GORE ICA” 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 sea formulada por entidad estatal que acredite la afectación de un derecho real; (ii) que sea formulada ante la entidad que ejecuta el procedimiento; y, (iii) que sea presentada en el plazo de (30) treinta días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación y/o publicación. Cabe precisar que, los presupuestos antes descritos deben acreditarse de forma conjunta o copulativa, caso contrario, la oposición será declarada improcedente;

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

18.1. 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, se advierte que es el “GORE ICA” quien formula oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso. Por lo que, como parte de la evaluación del primer presupuesto de procedencia, se deberá determinar la competencia que ejerce el “GORE ICA” respecto de “el inmueble”;

En ese sentido, del estudio de la partida P07055479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, se advierte que consta como titular del “inmueble” el “GORE ICA”. Por lo tanto, queda acreditado que el “GORE ICA”, en su calidad de titular del predio inscrito en la partida P07055479 del Registro de Predios de Ica estaría siendo afectada por el procedimiento especial de saneamiento iniciado por la “EPS EMAPICA S.A.”; en tal sentido, **se estaría acreditando** el primer presupuesto de procedencia;

18.2. 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;

En efecto, consta en autos que el “GORE ICA” representado por el Gerente General, Raúl Adolfo Linares Manchego, formula la oposición ante la “EPS EMAPICA S.A.”;

En atención a lo señalado en el párrafo precedente, queda claro que la “EPS EMAPICA S.A.” es la entidad que inicia el procedimiento especial de saneamiento físico legal, razón por la cual **se cumple** con el segundo presupuesto de procedencia;

18.3. 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 afectados 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 la “EPS EMAPICA S.A.” mediante notificación de saneamiento físico legal, del 18 de agosto de 2023 (foja 8), recepcionado el 21 de agosto de 2023 (fojas 22), realizó la notificación del inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal al “GORE ICA”. Es así que, el “GORE ICA” mediante Oficio 781-2023-GORE-ICA-GRAF, del 26 de octubre de 2023 (fojas 38 - reverso). En atención a lo expuesto, el plazo para que el “GORE ICA” pueda presentar la oposición, vence el 4 de octubre de 2023, más un (1) día hábil del término de la distancia establecido en aplicación del Reglamento de plazos y término de la distancia y Cuadro General de Términos de la Distancia, aprobados con Resolución Administrativa 288-2015-CE-PJ⁴;

Que, en consecuencia, habiéndose determinado que la oposición presentada por el “GORE ICA”, se concluye que **no cumple** con el tercer presupuesto de procedencia. Por lo tanto, corresponde declarar su improcedencia, prescindiendo del análisis del fondo de la oposición;

No obstante, en atención al numeral 254.2) del artículo 254 del “Reglamento”, la oposición debe ser presentada ante la entidad que ejecuta el saneamiento físico legal (...); sin embargo, en autos consta que, mediante Solicitud de Ingreso 29537-2023, del 27 de octubre de 2023 (fojas 38), el “GORE ICA”, remite la oposición a la “SBN” y no así a la “EPS EMAPICA S.A.”;

19. Que, habiéndose verificado que el “GORE ICA” presentó su oposición de manera extemporánea, corresponde declarar improcedente dicha oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso llevado a cabo por la “EPS EMAPICA S.A.”, disponiéndose el levantamiento de la anotación de oposición inscrito en el asiento 00009 de la partida P07055479 del Registro de Predios de Ica, a fin que la entidad encargada prosiga con las acciones de saneamiento

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, resulta oportuno resaltar lo previsto en el numeral 251.1) del artículo 251 de el “Reglamento”, entre otros, dispone que 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, orden de prelación que deberán observar las entidades públicas antes de proceder a notificar a los posibles afectados;

21. Que, finalmente, se reitera a las entidades públicas que deben cumplir con remitir los expedientes administrativos completos, conforme lo establecido en 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 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;

22. De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo 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.

⁴ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 17 de noviembre de 2015.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** por extemporánea la oposición interpuesta por el **GOBIERNO REGIONAL DE ICA** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, tramitado por la **EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ICA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

SEGUNDO: Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de oposición inscrita en el asiento 00009 de la partida P07055479 del Registro de Predios de Ica, como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, tramitado por la **EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ICA**, 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 por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Presidente (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

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