

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0004-2025/SBN-ORPE**

San Isidro, 17 de febrero del 2025

**EXPEDIENTE** 033-2024/SBN-ORPE.  
**RECLAMANTE** Municipalidad Distrital de Vice.  
**RECLAMADO** Municipalidad Distrital de La Unión.  
**MATERIA** “Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal de independización”.

**SUMILLA:**

**“NO PROCEDE LA OPOSICIÓN, SUSTENTADA EN DISCREPANCIAS DE JURISDICCIÓN DISTRITAL, AL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO INSCRITO A NOMBRE DE TERCEROS, A FAVOR DE UNA ENTIDAD PÚBLICA”.**

**VISTO:**

El expediente **033-2024/SBN-ORPE** que sustenta el pedido de resolución del conflicto existente entre la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VICE** (en adelante “MDV”), representado por su Alcalde José Luis Eche Calderón contra la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA UNIÓN** (en adelante “MDLU”), respecto del predio de 452,802.67 m<sup>2</sup>, denominado “Área de Vertimiento Tallo Alto V” y el predio de 1’462,988.89 m<sup>2</sup>, denominado “Área de Vertimiento Tallo Alto VII”, ambos ubicados en el Sector Noroeste del Centro Poblado 19 de Agosto, del distrito de La Unión, provincia de Sechura, departamento de Piura, inscritos las respectivas anotaciones preventivas de independización en la Partida 04066737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, (en adelante, “los predios”);

**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 N° 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 N° 008-2021-VIVIENDA<sup>2</sup> (en adelante el “Reglamento”);

<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.

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, 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: **1)** Resuelve como última instancia administrativa los conflictos sobre predios e inmuebles de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y, **2)** Emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes vinculantes en casos de similar naturaleza;

4. Que, el artículo 29 del “Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer, sean predios e inmuebles estatales, los conflictos siguientes: **1)** 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; **2)** 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”; **3)** Los conflictos que se generen por la identificación y reserva de predios e inmuebles del Estado; y, **4)** 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**

5. 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”, siempre que no desnaturalicen el referido procedimiento especial;

6. 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 N° 29151 y su Reglamento;

7. Que, el artículo 243 del “Reglamento” identifica la tipología de actos de saneamiento físico legal y además para una idónea aplicación, define cada uno de estos supuestos, entre otros tenemos: i) Inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta; ii) Asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce posesión: respecto de predios o inmuebles inscritos a favor de otra entidad y solamente en relación al área que posee la entidad sin título alguno, comprendiéndose la independización en caso de posesión parcial; y, iii) Aclaración del destino de los aportes reglamentarios: precisar el destino del aporte en función al uso que se le viene dando, sin cambiar la titularidad. Cabe precisar que, dicha tipología no es cerrada, pues admite otros actos de saneamiento que sea necesarios; de conformidad con lo previsto por el literal l) del numeral 22.1) del artículo 22 del “TUO de la Ley del Sistema”;

8. Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías de un debido procedimiento administrativo, en el desarrollo de sus etapas, que 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 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 solicitud presentada por la Municipalidad Distrital de Vice**

10. Que, mediante el Oficio N° 657-2024-MDV/A, de fecha 20 de septiembre de 2024 (Solicitud de Ingreso N° 27955-2024), la “MDV” pone en conocimiento a este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal de independización iniciado por la “MDLU” respecto de “los predios”, entre cuyos argumentos más resaltantes señala lo siguiente:

- 10.1. La “MDLU” ha realizado la inscripción registral de la anotación preventiva de independización a su favor del predio 452,802.67 m<sup>2</sup>, denominado Área de Vertimiento Tallo Alto V, y del predio de 1'462,988.89 m<sup>2</sup>, denominado Área de Vertimiento Tallo Alto VII, ambos ubicados en el Sector Noroeste del “Centro Poblado 19 de Agosto” en el distrito de la Unión, provincia y departamento de Piura;
- 10.2. Alega que el proceso de saneamiento físico legal, de continuar con este trámite registral será un acto que causaría un perjuicio social y administrativo puesto que ambas áreas se encuentran dentro del territorio del distrito de Vice;
- 10.3. Además, menciona que, no es cierto que la “MDLU” tenga atribuciones administrativas y territoriales sobre “los predios” materia de oposición, para que pueda realizar una inscripción registral, pues es de pleno conocimiento que es territorio viceño;

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

11. Que, a efectos de asegurar los resultados de la decisión que tome este colegiado al resolver la controversia, al amparo de lo previsto en el numeral 255.2) del artículo 255 del “Reglamento”, mediante Oficio N° 00709-2024/SBN-ORPE-PT, del 03 de octubre de 2024, recepcionado con fecha 04 de octubre del 2024, se solicitó la anotación preventiva de la oposición, el cual a la fecha se encuentra inscrito en el asiento D00011 de la Partida 04066737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura;

#### **Determinación de las cuestiones**

Determinar si procede la oposición, sustentada en discrepancias de jurisdicción distrital, al saneamiento físico legal del acto de independización de un predio inscrito a nombre de terceros, a favor de una entidad pública.

#### **Análisis del caso**

12. Que, ante la oposición presentada por la “MDV”, mediante Oficio N° 701-2024/SBN-ORPE-PT del 30 de septiembre del 2024 se solicitó a la “MDLU” la suspensión del procedimiento y que, en el plazo de cinco (5) días, remita a este órgano colegiado el expediente administrativo del inicio del procedimiento especial saneamiento físico legal;

13. Que, habiéndose vencido el plazo antes mencionado y sin que la “MDLU” cumpla con remitir el expediente administrativo, mediante Oficio N° 896-2024/SBN-ORPE-PT del 13 de diciembre del 2024, se reiteró a dicha comuna que remita el expediente administrativo; sin embargo, no obstante haberse notificado válidamente, el 26 de diciembre del 2024, hasta la fecha la mencionada municipalidad no ha cumplido con remitir la documentación solicitada;

14. Que, si bien en el presente caso no se tiene a la vista el expediente administrativo del procedimiento de saneamiento físico legal de los predios, teniendo en cuenta que la oposición interpuesta por la “MDV” versa sobre un tema de jurisdicción territorial que se confrontaría con el derecho de propiedad de la “MDLU”, sí es posible analizar y resolver el caso materia de controversia con la información registral con la que se cuenta;

15. Que, ahora bien, revisada la Partida 04066737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, se advierte que el titular de dominio de los predios materia de saneamiento es la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, contando con anotación preventiva de independización de fecha 24 de julio de 2024, a favor de la “MDLU” en los asientos D00008 y D00009 de la citada partida, efectuada en el marco del procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en la Ley N° 29151 y su reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, cuyo detalle de los requisitos y trámite de dicho procedimiento se explican en los considerandos del 5 al 9 de la presente resolución;

16. Que, la “MDLU” sustenta el saneamiento físico legal en base a una declaración jurada, según lo indicado en los asientos D00008 y D00009 de la Partida 04066737, manifestando tener documento de fecha cierta otorgado por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, documento que si bien no se tiene a la vista el registrador ha calificado como documento válido que sustenta el derecho en favor de la “MDLU”;

17. Que, conforme al numeral 1) del artículo 254 del Reglamento de la Ley N° 29151, las entidades que se consideren afectadas con el acto materia de saneamiento físico legal, pueden oponerse acreditando el derecho real que les afectaría; es decir, sustentando su derecho de propiedad, superficie, usufructo, servidumbre, posesión u otro derecho reconocido en el ordenamiento legal;

18. Que, en el caso concreto, la “MDV” alega un derecho por jurisdicción política territorial, no contando con un título de dominio o uso legítimo que ampare su derecho de oposición al acto de saneamiento, en consecuencia, no hay fundamento para poder oponerse al mismo, razón por la cual debe declararse infundada la oposición presentada;

19. Que, finalmente, habiéndose verificado la plataforma del SINABIP, se advierte que “los predios” materia de saneamiento físico legal, no se encuentran registrados, por lo que se recomienda que la “MDLU” cumpla con registrar dichos predios conforme a lo previsto en el artículo 253 del Reglamento de la Ley N° 29151, y;

20. De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 106-2016/SBN y modificatorias, y el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INFUNDADA** la oposición presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VICE** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN** tramitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA UNIÓN**, 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 D00011 de la Partida 04066737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura.

**TERCERO: RECOMENDAR** que la Municipalidad Distrital de La Unión cumpla con registrar en el SINABIP los predios materia de saneamiento físico legal, conforme a lo previsto en el artículo 253 del Reglamento de la Ley N° 29151.

**CUARTO:** Disponer la notificación de la presente resolución a los administrados; así como su publicación en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Firmado por:**

Firmado por:  
**JOSÉ MAS CAMUS**  
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