

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0020-2023/SBN-ORPE**

San Isidro, 28 de diciembre del 2023

**EXPEDIENTE** : 025-2023/SBN-ORPE  
**RECLAMANTE** : Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima  
**RECLAMADO** : Ministerio de Cultura  
**MATERIA** : Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso.

**SUMILLA:**

**“LA ENTIDAD QUE DISPONGA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL REGULADO EN EL CAPÍTULO V DEL D.S. N° 008- 2021-VIVIENDA, DEBERÁ NOTIFICAR A TODOS LOS QUE CONSIDERE AFECTADOS CON SU PROCEDIMIENTO”.**

**VISTO:**

El expediente **025-2023/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representada por el Gerente General, Jorge Luis Rucoba Tello, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, tramitado por el **MINISTERIO DE CULTURA**, el Director de Catastro y Saneamiento Físico Legal, Gilberto Martín Córdova Herrera, respecto del predio de 210.88 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte alta del cerro conocido como Zona Historia Intangible Morro Solar, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, en la partida 15024146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX - Sede Lima, registrado (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SBN”) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante el “SNBE”) encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los

bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante el “TUO de la Ley del Sistema”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA<sup>2</sup> (en adelante el “Reglamento”);

2. Que, de acuerdo al artículo 16 del “TUO de la Ley del Sistema” el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (en adelante el “ORPE”), constituye la instancia revisora de la “SBN” con competencia nacional encargada de resolver en última y única instancia administrativa los conflictos sobre bienes de propiedad estatal que surjan entre entidades públicas integrantes del “SNBE”, quienes de forma obligatoria deben recurrir a ella;

3. Que, mediante la Resolución 106-2016/SBN del 27 de diciembre de 2016, se instaló el ORPE, cuyo funcionamiento empezó a partir del 2 de enero de 2017<sup>3</sup>;

4. Que, el numeral 10.4) del artículo 10 del “Reglamento” establece como función y atribución de la “SBN”, ejercida a través del “ORPE”: **i)** resuelve como última instancia administrativa los conflictos sobre predios e inmuebles de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y, **ii)** emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes vinculantes en casos de similar naturaleza;

5. Que, el artículo 29 del “Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer sean predios e inmuebles estatales, los conflictos siguientes: **i)** conflictos entre entidades respecto de los actos que recaigan sobre predios e inmuebles estatales, incluyendo las controversias generadas por el cierre y/o correlación de las partidas registrales; **ii)** las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento físico legal regulados en el “TUO de la Ley del Sistema” y el “Reglamento”; **iii)** los conflictos que se generen por la identificación y reserva de predios e inmuebles del Estado; y, **iv)** los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los predios e inmuebles del Estado o el levantamiento de las mismas;

#### **Del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales**

6. Que, el procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales se encuentra regulado en el Capítulo V del “Reglamento” (artículo 242 a 262); sin perjuicio que, de manera supletoria se puedan aplicar otras disposiciones legales de las normas especiales del “SNBE” y otras, siempre que no desnaturalicen el referido procedimiento especial;

7. Que, es conveniente precisar que el saneamiento físico legal, comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento (sub numeral 10) del numeral 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”;

8. Que, el artículo 243 del “Reglamento” identifica la tipología de actos de saneamiento físico legal y además para una idónea aplicación, define cada uno de estos supuestos, entre otros tenemos: **i)** Inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta; **ii)** Asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce posesión: respecto de predios o inmuebles inscritos a favor de otra entidad y solamente en relación al área que posee la entidad sin título alguno, comprendiéndose la independización en caso

<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.

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”;

**9.** Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías de un debido procedimiento administrativo, en las etapas, pues estas precisamente sirven de guía y/o parámetros que deben ser observados por las entidades del “SNBE” que pretendan acogerse a este procedimiento especial, que de por sí es excepcional. En ese sentido, el artículo 245 del “Reglamento” de manera imperativa establece las etapas que se deben seguir, como son: **1)** Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal; **2)** Elaboración de documentos; **3)** Notificación; **4)** Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal; **5)** Oposición en los actos de saneamiento físico legal; **6)** Inscripción registral definitiva; y, **7)** Actualización del SINABIP. Cabe precisar que, la ejecución de dichas etapas está condicionadas al tipo de acto de saneamiento que se pretenda llevar a cabo;

**10.** Que, ahora bien, resulta oportuno recordar que un predio o inmueble estatal podrá requerir uno o más actos de saneamiento físico legal, el cual o los cuales solo podrán ser identificados como resultado de un correcto e integral diagnóstico físico legal que concluya con la emisión de un informe técnico legal que dé cuenta de los actos de saneamiento que requiere el predio o inmueble; pudiéndose incluso ejecutarse de manera simultánea o progresiva, según la prioridad establecida por la entidad del “SNBE”. De ahí que pueda justificarse la existencia - razones metodológicas - que dividan los actos de saneamiento en principales y accesorios, siendo los principales aquellos que buscan regularizar un derecho (definitivo o temporal), respecto del predio o inmueble, por lo que los restantes deberán ser reputados como accesorios;

**11.** Que, debe precisarse que las normas del “SNBE” prevé los mecanismos de corrección ante una aplicación indebida del procedimiento especial de saneamiento físico legal. La primera, se dará a través de la oposición, es decir, aún dentro del procedimiento especial de saneamiento y será resuelto por este órgano colegiado. El segundo, operará a través de las acciones de supervisión y su posterior precisión, rectificación o aclaración a cargo de la “SBN” cuando el procedimiento especial de saneamiento haya concluido con su inscripción en el Registro de Predios correspondiente; sin perjuicio del tiempo transcurrido, pues debe recordarse que ni el tiempo ni el Registro convalida los actos nulos; y,

**12.** Que, finalmente, el numeral 255.3) del artículo 255 del “Reglamento” establece los alcances del pronunciamiento de este órgano colegiado, en la medida que la resolución del ORPE se pronuncia sobre la oposición interpuesta y la procedencia y legalidad del procedimiento de saneamiento físico legal, disponiendo que el Registro de Predios extienda la inscripción a favor de la entidad que resulte titular del bien materia de saneamiento físico legal, en caso sea procedente dicho saneamiento;

#### **Del traslado de la oposición presentada por el “MINCUL”**

**13.** Que, es conveniente precisar que, mediante Oficio 001014-2023-DSFL/MC, del 20 de octubre del 2023 (fojas 2) [Solicitud de ingreso 29238-2023, del 23 de octubre de 2023] (fojas 1), el Ministerio de Cultura (en adelante “MINCUL”) trasladó a la Secretaría de este órgano colegiado la oposición presentada por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante “SEDAPAL”) donde sustenta el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso, respecto de “el predio”;

**14.** Que, de la documentación presentada en el considerando que antecede, se advierte la oposición presentada por el “SEDAPAL” a través de la Carta 1551-2023-GG, del

9 de octubre de 2023 (fojas 23), Informe 394-2023-ESPS sin fecha (fojas 24 al 28), Oficio 000860-2023-DSFL/MC, del 15 de septiembre de 2023 (fojas 29 al 31), Ficha Técnica (fojas 32 al 37), Memoria Descriptiva de marzo de 2023 (fojas 38 al 45), Resolución 0290-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 1 de abril de 2022, Plano de septiembre de 2021 (fojas 56), Memoria Descriptiva de septiembre de 2021 (fojas 51 al 56) y tomas fotográficas (fojas 57 al 59) contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso; conforme los fundamentos que se detallan a continuación:

**14.1.** Sostiene que, al encontrarse el predio sin antecedente registral, mediante Carta 1972-2021-ESPS, del 31 de diciembre de 2021, “SEDAPAL” solicitó a la “SBN”, la primera inscripción de dominio del área de 210.88 m<sup>2</sup>, en atención a lo dispuesto en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1192<sup>4</sup>, que establece lo siguiente: “Para la aplicación de la normativa antes mencionada, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de obras e infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN” (...);”

**14.2.** En ese sentido, la “SBN” se encontraba facultada para transferir a título gratuito y automáticamente, los predios de dominio público o de dominio privado requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública a favor de las empresas prestadoras de servicio, por ello la “SBN” dispuso la primera inscripción de dominio a favor de “SEDAPAL” del terreno de 210.88 m<sup>2</sup> para ser destinado al Reservorio Elevado Proyectado REP-07, el mismo que corre inscrito en la partida 15024146 del Registro de Predios de Lima;

**14.3.** Finalmente, precisa que el “MINCUL” inscribió la condición de bien integrante del patrimonio cultural de la nación, en el rubro de cargas (asiento D00001) de la partida antes mencionada;

**15.** Que, el “MINCUL”, sustenta el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso; en mérito al Oficio 001014-2023-DSFL/MC, del 20 de octubre de 2023 (fojas 2), Resolución Directoral Nacional 1137/INC, del 10 de agosto de 2009 (fojas 4 al 7), e Informe 000098-2023-DSFL, del 15 de septiembre de 2023 (fojas 8 al 22), en base a los fundamentos siguientes:

**15.1.** Alega que, el “MINCUL” ha iniciado el procedimiento para la aprobación de la actualización de información catastral del Expediente Técnico del Complejo Arqueológico Monumental Armatambo Morro Solar Parcela A, Sector 1 y 2 ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, que busca modificar el artículo 4 de la Resolución Directoral Nacional 1137/INC, del 10 de agosto de 2009, solo en el extremo de la clasificación del bien inmueble prehispánico Armatambo - Morro Solar, ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, de acuerdo al Decreto Supremo 011-2022-MC, siendo lo correcto “Complejo Arqueológico Monumental”; y modificar el artículo 5 de la Resolución Directoral Nacional 1137/INC, del 10 de agosto de 2009, aprobando el Expediente Técnico de actualización de información catastral del Complejo Arqueológico Monumental Armatambo - Morro Solar Parcela Sector 1 y Sector 2, según datos técnicos de los planos con código: PP-028-MC\_DGPADSFL-2023 y PP-029-MC\_DGPADSFL-2023 WGS84;

---

<sup>4</sup> Publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 25 de mayo de 2023.

15.2. Sostiene que, para analizar la información se procedió acondicionar la base registral al Datum WGS84 con el software ArcGIS 10.5 con el factor de conversión 8; elaborándose el Plano PTEM-050-MC\_DGPA-DSFL-2023 WGS84 donde se encontró las siguientes superposiciones:

Nombre del Bien Inmueble Prehispánico	Partida N°	Área superpuesta (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)	Propietario
<b>Complejo Arqueológico Monumental Armatambo Morro - Solar Parcela A Sector 1</b>	42229997	206772.54	9.26	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		237.28	0.01	
		36.15	0.00	
	42148261	1154310.89	51.72	MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS
		1863.52	0.08	
		3359.81	0.15	
	14994126	2456.93	0.11	ESTADO
	12574113	13034.72	0.58	ESTADO
	47342104	72850.09	3.26	INVERSIONES REAL ESTATE DEL PERU SOCIEDAD ANONIMA
		3915.57	0.18	
	49058064	8534.80	0.38	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		88228.45	3.95	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		878.89	0.04	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		2143.69	0.10	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
	14236525	402370.40	18.03	ESTADO
	49025591	29165.43	1.31	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		6507.89	0.29	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
	15216885	1508.76	0.07	ESTADO
	15024146	76.65	0.00	SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL
	15102444	14612.68	0.65	ESTADO
	Ámbito Sin Antecedente Registral	643.03	0.03	--
33.36		0.00	--	
391.93		0.02	--	
819.41		0.04	--	
23.26		0.00	--	
702.31		0.03	--	
220519.37		9.88	--	
430.29		0.02	--	
109.83		0.00	--	
272.35		0.01	--	
<b>TOTAL</b>	<b>2231 842.63</b>	<b>100</b>		

- 15.3. Finalmente señala que, se recomendó derivar el presente informe al área legal para que inicie con las notificaciones correspondientes conforme a lo establecido en el artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>5</sup> (en adelante “TUO de la Ley 27444”);

### **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. 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;

### **Determinación de las cuestiones**

Determinar si 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 importancia de una notificación debida**

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

- 17.1. 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).
- 17.2. Elaboración de documentos: En esta etapa se elaboran los documentos pertinentes para el tipo de acto que será materia de saneamiento (artículo 249).
- 17.3. 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).
- 17.4. 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).
- 17.5. 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).

---

<sup>5</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada. o en el Diario Oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

**17.6.**Inscripción registral definitiva: Los actos que no implican cambio de titularidad y no afecten potencialmente a terceros se inscriben directamente en forma definitiva, mientras que los actos que se anotan preventivamente se convierten en inscripciones definitivas transcurrido el plazo de oposición sin que se hubiera formulado alguna (artículo 257).

**17.7.**Actualización del SINABIP: Extendida la inscripción definitiva el registrador comunica a la SBN la inscripción efectuada (artículo 259)<sup>6</sup>.

**18.** Que, en lo referente a la 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.*

*[..]”*

**19.** 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”:

*“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*

---

<sup>6</sup> Resolución 2531 -2023-SUNARP-TR, del 09 de junio de 2023.

*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”.*

**20.** Que, a mayor abundamiento, es necesario precisar que, este órgano colegiado ya se había pronunciado, dejando establecido, lo siguiente: **“LA ENTIDAD QUE DISPONGA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL REGULADO EN EL CAPÍTULO V DEL D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, DEBERÁ NOTIFICAR A TODOS LOS QUE CONSIDERE AFECTADOS CON SU PROCEDIMIENTO”**. Por lo tanto, corresponde ratificar el criterio establecido mediante la Resolución 0013-2023/SBN-ORPE, del 5 de octubre de 2023;

**21.** 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>7</sup>;

**22.** 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>8</sup>;

**23.** Que, en el caso concreto, mediante el Informe 000098-2023-DSFL, del 15 de septiembre de 2023 (fojas 8 al 22), se advierte que, conforme al cuadro inserto en el numeral 15.2 de la presente resolución, “el predio” se superpone con propiedad del Estado, Municipalidad de Chorrillos, “SEDAPAL”, la empresa Gremco Inmobiliaria S.A. y la empresa Inversiones Real Estate del Perú Sociedad Anónima. Sin embargo, en autos constan únicamente las constancias de notificación realizadas a “SEDAPAL” y a la Municipalidad Distrital de Chorrillos;

**24.** Que, en ese sentido, queda evidenciado que el “MINCUL” habría omitió notificar al Estado, afectando con ello su derecho de defensa dentro del procedimiento especial de saneamiento físico legal. Sin perjuicio de ello queda a salvo el derecho de defensa de las empresas Gremco Inmobiliaria S.A. e Inversiones Real Estate del Perú Sociedad Anónima, para que puedan formular su oposición por la vía judicial, conforme lo establece el artículo 256 del “Reglamento”;

**25.** Que, en atención a lo expuesto, corresponde declarar fundado el escrito de oposición presentado por el “SEDAPAL”; debiendo disponerse la conclusión del presente procedimiento especial de saneamiento físico legal; sin perjuicio de que el “MINCUL” pueda volver a promover un nuevo procedimiento, teniendo en cuenta lo resuelto en la presente resolución;

<sup>7</sup> Aliaga Días, Felix, “Manual de Derecho Administrativo”, Volumen 1, Edición Lima – Perú, Servicios Gráficos Legales EIRL, pg. 199.

<sup>8</sup> Resolución 0031 -2022/SBN-ORPE, del 31 de diciembre de 2022.

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

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **FUNDADO** el escrito de oposición presentado por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO** tramitado por el **MINISTERIO DE CULTURA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**SEGUNDO:** Disponer la **CONCLUSIÓN** del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE INDEPENDIZACIÓN Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO** tramitado por el **MINISTERIO DE CULTURA**, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Firmado por:**

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

**Firmado por**  
**VANESSA SILVANA VILLAVICENCIO CANDIA**  
**Vocal (e)**  
**Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal**

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