

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0010-2024/SBN-ORPE

San Isidro, 25 de abril del 2024

EXPEDIENTE : 008-2024/SBN-ORPE

RECLAMANTE : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

RECLAMADO : Ministerio de Educación

MATERIA : Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado, constitución automática de afectación de uso y cambio de uso a favor del MINEDU

SUMILLA:

“ (...) CARECE DE OBJETO REALIZAR LA ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO, CUANDO DICHO ACTO YA OBRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE PREDIOS CORRESPONDIENTE Y TAMPOCO ES VIABLE QUE UNA ENTIDAD POSEEDORA DE UN PREDIO O INMUEBLE ESTATAL, QUE YA CUENTE CON UNA AFECTACIÓN EN USO VIGENTE A FAVOR DE OTRA ENTIDAD, PRETENDA UTILIZAR EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PARA INSCRIBIR UNA NUEVA AFECTACIÓN EN USO (AUTOMÁTICA) A SU FAVOR.(...)”

VISTO:

El Expediente 008-2024/SBN-ORPE que sustenta la oposición presentada por la **SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL** representada por Carlos Alfonso García Wong, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO, CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN DE USO A FAVOR DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CAMBIO DE USO DE PARQUE/JARDÍN A EDUCACIÓN**, tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** 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, Abogada Tania Francisca Macedo Pacherras, respecto del área de 895,70 m², ocupada por la Institución Educativa “Clavelitos de Paraíso”, en adelante “I.E”,

ubicado en el Lote 3, Manzana "V2" del Asentamiento Humano "El Paraíso de Cajamarquilla", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida P02128488 de la Oficina Registral de Lima, (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 Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley del Sistema") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (en adelante el "Reglamento");

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

3. Que, mediante la Resolución 106-2016/SBN del 27 de diciembre de 2016, se instaló el ORPE, cuyo funcionamiento empezó a partir del 2 de enero de 2017³;

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

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

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

²Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

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

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 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, mediante el Oficio 00114-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 16 de enero de 2024 (foja 4 reverso), presentado a través de la Solicitud de Ingreso 01187-2024 del 17 de enero de 2024 (foja 4), 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 del Ministerio de Educación (en adelante "MINEDU"), abogada Tania Francisca Macedo Pacherras, traslada a la secretaria de este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado, constitución automática de afectación de uso y cambio de uso a favor del MINEDU, presentada por la "SBN" a través de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "SDAPE", respecto de "el predio");

11. Que, de la oposición presentada por la "SDAPE", a través del Oficio 09814-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 28 de diciembre de 2023 (fojas 35 reverso), según sello, recepcionada por el "MINEDU" el 29 de diciembre de 2023 (fojas 35 reverso), se aprecian los siguientes argumentos que se detalla a continuación:

- 11.1. Señala que "el predio" tiene como titular registral al Estado representado por la SBN (asiento 0004) el mismo que constituye un equipamiento urbano, destinado a parque/jardín, producto del proceso de formalización realizado por COFOPRI.
- 11.2. Así también, hace referencia al precedente de observancia obligatoria emitido por este órgano colegiado, en cuyo considerando trigésimo sexto de la Resolución 0003-2021/SBN-ORPE se indica que, entre otros que no corresponde iniciar procedimiento especial de saneamiento físico legal con la finalidad de modificar los derechos otorgados mediante los títulos de afectación en uso emitidos por la COFOPRI dentro de un procedimiento regular.
- 11.3. Señala que, conforme lo establecido por la "Ley 31199"⁴ y su Reglamento⁵, un lote de equipamiento urbano para fines de recreación pública - como un "parque" – tiene la condición de espacio público, por lo que constituye un bien de dominio público, de naturaleza intangible, imprescriptible e inalienable. Por tanto, su gestión en principio se rige por las disposiciones de la "Ley 31199" y su Reglamento.
- 11.4. Resalta que la entidad reclamada pretende realizar como uno de los actos de saneamiento, el previsto en el literal 4) del art. 243 del "Reglamento", norma que prevé la asunción de titularidad a favor del Estado; sin embargo, el Estado a través de esta Superintendencia ya viene ejerciendo la titularidad de "el predio"; por lo que, no resulta necesario que a través de un procedimiento especial de saneamiento se pretenda que el Estado asuma nuevamente la titularidad del mismo".
- 11.5. Por otro lado, señala como actos materia del procedimiento especial de saneamiento, a la afectación de uso a favor del "MINEDU" y cambio de uso de "el predio" de "parque/jardín" a "educación"; sin embargo, para proceder

⁴ Publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el 22 de mayo de 2021

⁵ Aprobado por el Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el viernes 3 de marzo de 2023

al saneamiento se debería aplicar lo dispuesto en la tercera disposición complementaria final del Reglamento de la Ley 31199; razón por la que, no corresponde que vía procedimiento especial de saneamiento físico legal, se disponga la extinción de una afectación en uso o efectúe la reasignación del uso sobre “el predio”.

12. Que, el “MINEDU”, sustenta el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado, constitución automática de afectación de uso y cambio de uso a favor del MINEDU; en mérito al Informe 00056-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 16 de enero de 2024 (fojas 5) , mediante el cual remite la oposición y en el Informe 01988-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 17 de julio de 2023 (fojas 23), por el que plantea su estrategia de saneamiento, en virtud a los siguientes fundamentos:

- 12.1.** Alega que su pedido se sostiene en el hecho que “el predio” materia de análisis se encuentra actualmente en posesión de la “I.E” desde hace más de 8 años, situación de hecho que sustenta que el Estado reasuma la titularidad y consiguientemente se realice la afectación en uso a favor del MINEDU.
- 12.2.** Asimismo, agrega que “el inmueble” es ocupado por la I.E., la que originariamente tuvo como finalidad ser destinado para parque/jardín; sin embargo, dicha finalidad nunca se cumplió y contrariamente fue la “I.E” la que tomó posesión y posteriormente se consolidó con módulos de drywall sobre el predio inscrito en la partida P02128488 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con dominio inscrito a favor del Estado Peruano; por lo que, tratándose de una propiedad estatal, resulta pertinente que el Estado reasuma su titularidad y consiguientemente realice la afectación en uso a favor del MINEDU, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 4 del artículo 243 del “Reglamento”.
- 12.3.** Sobre el procedimiento especial de saneamiento físico legal indica que, la DISAFIL ha cumplido con ejecutar las etapas 1, 2 y 3 previstas en el artículo 245 del “Reglamento” de la Ley N° 29151; sin embargo, en virtud a la oposición presentada, se procedió a suspender el mencionado procedimiento, de conformidad a lo señalado en el numeral 254.2 del artículo 254 y numeral 255.1 del artículo 255 del “Reglamento” de la Ley N° 29151, por lo que no se ha efectuado la anotación preventiva de los actos de saneamiento y las subsiguientes etapas dispuestas en el precitada norma.
- 12.4.** Como parte de la estrategia de saneamiento señalan que deberá notificar a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho por ser el afectatario de “el predio” y a la Dirección General de Abastecimiento (en adelante DGA) por corresponderle la representación del Estado, toda vez que existen edificaciones sobre el predio, en virtud a lo cual, mediante el Oficio 03508-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 18 de julio de 2023 pone a conocimiento a la DGA el inicio de los actos de saneamiento físico legal.

De la anotación preventiva de la oposición

13. 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, lo cual se cumplió conforme se observa en el asiento 00005 de la partida electrónica P02128488 de la Oficina Registral de Lima;

14. Que, en el presente caso, la anotación preventiva de la oposición fue solicitada por este órgano colegiado a la Oficina Registral de Lima, a través del Oficio 00166-2024/SBN-ORPE del 8 de febrero de 2024, pedido que fue atendido según se observa (foja 45) en el asiento 00005 de la partida P02128488 de la Oficina Registral de Lima;

Determinación de la cuestión

Si procede realizar la asunción de titularidad de dominio de un predio a favor del Estado cuando la misma ya se encuentra inscrita.

Si corresponde realizar, vía el procedimiento especial de saneamiento físico legal, la inscripción de la afectación en uso y cambio de uso de un predio que constituye espacio público, a favor de la entidad ocupante, cuando dicho bien cuenta con afectación de uso vigente e inscrita a favor de otra entidad.

Respecto a la notificación a los posibles afectados en el procedimiento de saneamiento físico legal

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

*“Artículo 251.- Notificación o publicación. 251.1 En los actos de saneamiento físico legal especificados en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del artículo 243 del Reglamento se debe notificar a quien se considere que pudiera ser **afectado con el mismo, siempre que se encuentre identificado**; en caso contrario, se procede a efectuar una publicación por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el bien y en la página web de la entidad; en caso que la entidad no cuente con*

este último medio, se indica tal situación en la declaración jurada referida en el literal a) del artículo 249 del Reglamento.

251.2. De igual forma, cuando el proceso de saneamiento de un predio estatal comprende varios actos y uno de ellos requiere de notificación o publicación, previamente se procede por este mecanismo.

[...]”

15. 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 acto de saneamiento; esto es, si se logra identificarlo deberá ser notificado o, de lo contrario, si no se identifica a ninguna persona y/o entidad que pueda ser afectada corresponde realizar la publicación. Nótese que la citada normativa establece un orden de prelación que deberán observar las entidades públicas para proceder a notificar a los posibles afectados, el cual no puede ser obviado;

16. Que, de otro lado, es importante 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 “Reglamento”, deberá notificar a todos los que considere afectados con el acto de saneamiento, 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;

17. Que, 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 propiedad⁶;

18. Que, en el caso concreto, con respecto a la notificación a la DGA del inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal, determinada por “MINEDU” como parte de su estrategia de saneamiento, es pertinente citar lo previsto en el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva 0002-2021-EF/54.01, *“Los espacios públicos definidos en la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente, se regula por la normativa de la materia...”* evidenciándose la naturaleza de espacio público del predio, lo cual no puede ser soslayado por el “MINEDU”; por tanto, la DGA, al no tener injerencia o competencia sobre los espacios públicos, a través del Oficio 497-2023-EF/54.06, del 24 de noviembre de 2023 (fojas 1 reverso), remite la comunicación del inicio de los actos de saneamiento físico legal a esta Superintendencia;

⁶ Resolución 0031 -2022/SBN-ORPE, del 31 de diciembre de 2022.

19. Que, la mencionada remisión se realiza en virtud a lo previsto en el artículo 6 del Reglamento de la Ley 31199, aprobado por el Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA, al señalar, entre otros, que la “SBN” tiene competencias sobre los espacios públicos que se encuentren bajo su administración; asimismo, la tercera disposición complementaria final del Reglamento de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, habilita la competencia de la SBN para la resignación del uso de los predios o inmuebles, de acuerdo a la naturaleza de los mismos y a las normas del “SNBE”; además en el asiento 00004 de la partida P02128488 de la Oficina Registral de Lima (fojas 44) figura la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la “SBN. Por tanto, correspondía que se curse la notificación sobre el inicio del procedimiento a la SBN y no a la DGA;

20. Que, de otro lado, en el asiento 0003 de la partida P02128488 se aprecia la afectación de uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (foja 43), hecho que determina a la mencionada entidad edil, como posible afectada con el inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal, situación que fue considerada por el “MINEDU” al notificar a dicha municipalidad, con relación a los actos de saneamiento físico legal, a través del Oficio 03504-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 17 de julio 2023 (foja 34), la cual fue recepcionada el 19 de julio 2023 (foja 33 reverso), sin embargo no presentó oposición al respecto;

21. Que, conforme a lo expuesto, si bien el “MINEDU” notificó a la DGA, al identificarla erróneamente como posible entidad afectada; sin embargo, esta última encausa el procedimiento al remitir la comunicación de los actos de saneamiento realizados por el “MINEDU”, a través del Oficio 497-2023-EF/54.06 de 24 de noviembre de 2023 (foja 1 reverso), recepcionado por esta Superintendencia el 28 de noviembre de 2023, según solicitud de ingreso 32736-2023 (foja 1), momento a partir del cual se computa el plazo para evaluación y oposición planteada por la SDAPE, la cual presentó con el Oficio 09814-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 28 de noviembre de 2023 (folio 35 reverso), recepcionado por el “MINEDU” el 29 de diciembre de 2023, según el sello que se observa en dicho documento (foja 35 reverso). Por lo antes expuesto, la oposición presentada por SDAPE se encuentra dentro del plazo de 30 días hábiles de realizada la notificación, de acuerdo a lo previsto en el numeral 1) del artículo 254 del “Reglamento”;

De la asunción de titularidad y afectación en uso de un predio que cuenta con afectación en uso vigente.

22. Que, mediante el Informe 01988-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 17 de julio de 2023 (fojas 23), el “MINEDU” señala como estrategia de saneamiento, que corresponde el inicio del procedimiento especial de saneamiento del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de la afectación en uso a favor del “MINEDU” y cambio de uso de “parque/jardín” a “educación”;

23. Que, respecto al acto de asunción de titularidad que se solicita, se observa en el asiento 00004 de la partida electrónica P02128488 (fojas 44.), la

inscripción de dominio a favor del Estado representado por la “SBN”, lo cual se realizó de acuerdo a lo previsto en la octava disposición complementaria final del “Reglamento del Título I de la Ley 28687, referido a la “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares” aprobado por el Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA, por tratarse de un equipamiento urbano destinado a parque/jardín (dominio público), además cabe resaltar que tratándose de un bien calificado de uso público, mantiene su condición jurídica respecto a la titularidad de dominio, así como restricciones y competencias, conforme a lo señalado en la Ley 31199. Por tanto, carece de objeto realizar la asunción de titularidad a favor del Estado, situación que ya obra inscrito en el registro de predios correspondiente;

24. Que, con relación a los actos de constitución automática de la afectación en uso a favor de “MINEDU” y cambio de uso a “educación” solicitados, se observa en el asiento 00003 de la partida registral P02128488 de la Oficina Registral de Lima (foja 43), que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho para ser destinado al uso de “parque/jardín”, mediante “Título de afectación en uso s/n” del 13 de diciembre de 1999”, emitido por COFOPRI. En la mencionada partida no se observa cancelación alguna del acto de afectación en uso, encontrándose, por tanto, vigente;

25. Que, sobre el particular es pertinente mencionar la opinión rectora expresada por la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN, con el Informe 019-2023/SBN-DNR-SDNC, del 19 de enero de 2023⁷, por la que se precisa que no es viable que una entidad poseedora de un predio o inmueble estatal, que ya cuente con una afectación en uso vigente a favor de otra entidad, pretenda utilizar el procedimiento especial de saneamiento físico legal para inscribir una nueva afectación en uso (automática) a su favor, esto debido a que no existe habilitante legal para que cualquier tercero pueda cancelar este tipo de afectaciones a fines públicos, por más poseedor que fuere. Para mayor ilustración se resalta lo siguiente:

“3.14. En los casos de afectaciones en uso a plazo indeterminado, el derecho del afectatario permanece vigente de forma indefinida, de tal forma que su derecho solamente podría verse interrumpido, de forma excepcional, si es que se verificara alguna causal de extinción, como las contempladas en el numeral 155.1 del artículo 155 del Reglamento de la Ley 29151. Sin embargo, para que opere la extinción de la afectación en uso no basta la ocurrencia de la causal de extinción, sino que además la extinción debe ser formalmente declarada como tal por la autoridad competente, y siguiendo el procedimiento de extinción de afectación en uso preestablecido y regulado por el Reglamento de la Ley 29151 y la Directiva 005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada por Resolución 120-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021, o por las normas del Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante “SNA”), según corresponda en cada caso.

3.15. En este contexto, es importante destacar que el régimen del PESFL carece de una habilitación expresa para modificar la realidad jurídica con el objeto de extinguir una

⁷<https://web.sbn.gob.pe/opiniones-orientadoras-del-sbne>

afectación en uso mediante dicho procedimiento. Es por ello que, si una entidad se encuentra en posesión de un predio o inmueble estatal, que ya cuente con una afectación en uso a favor de otro ente, no podrá utilizar el PESFL para lograr la extinción de la afectación en uso preexistente. Afirmar lo contrario implicaría, no solo desconocer las normas imperativas contenidas en el SNBE y el SNA, que establecen el procedimiento preestablecido de extinción de la afectación en uso, sino que además generaría un desorden en la gestión de la propiedad estatal, pues se permitiría que una entidad, de forma unilateral, pueda mediante el trámite de saneamiento determinar el cese de la administración legal —vía afectación en uso— que fue otorgada a otro ente para una finalidad específica, sin el cumplimiento de las garantías debidas como la solicitud de descargos, un amplio derecho de defensa, entre otros”.

Recomendaciones para el saneamiento físico legal

26. Que, siendo el objetivo del “MINEDU” efectuar el saneamiento físico legal del predio para impulsar un proyecto de inversión y mejorar el servicio educativo, según la información que obra en el expediente administrativo, corresponde a este órgano colegiado, como integrante del ente rector del SNBE, orientar las vías legales que podría utilizar la entidad para lograr su objetivo, previa evaluación técnica legal según corresponda;

27. Que, la tercera disposición complementaria final del Reglamento de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, dispone que:

“Las entidades públicas que se encuentran ocupando con carácter permanente espacios públicos destinados a equipamiento urbano, distinto a lo predeterminado en el predio, cuya posesión se originó con anterioridad a la vigencia de la Ley, deben solicitar a la SBN la reasignación del predio a su favor u otro acto que corresponda conforme a la naturaleza del bien, de acuerdo a las normas del SNBE.

En caso de equipamiento urbano de competencia municipal, la SBN efectúa la reasignación previa aprobación de la municipalidad competente de acuerdo a la legislación de la materia. (...)”

28. Que, la mencionada norma reconoce la situación fáctica y consecuente efecto jurídico que trae los predios que ya se encuentran prestando servicios a la fecha de dación de la Ley 31199, posibilitando su reasignación u otro derecho, lo cual podrá ser solicitado ante la “SBN”. En el curso de dicho procedimiento corresponderá evaluar y determinar el mecanismo de extinción de la afectación en uso que se encuentra vigente, no descartándose las coordinaciones que podrían efectuar el “MINEDU” y “La Municipalidad” para agilizar el procedimiento;

29. Que, en virtud a lo expuesto en los considerandos vigésimo segundo al vigésimo quinto debe declararse fundada la oposición presentada por la “SDAPE” y concluido el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado, constitución automática de afectación en uso a favor del “MINEDU” y cambio de uso de parque/jardín a educación, tramitado por el “MINEDU”;

30. 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, la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento, 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 **FUNDADA** la oposición interpuesta por la SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL de la SBN, al **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO, CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO A FAVOR DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CAMBIO DE USO DE PARQUE/JARDÍN A EDUCACIÓN**, tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** por los fundamentos expuestos en la parte considerativa, respecto a el predio de 895,70 m2 ubicado en el Lote 3, Manzana "V2" del Asentamiento Humano "El Paraíso de Cajamarquilla", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

SEGUNDO: Disponer la **CONCLUSIÓN** del procedimiento especial de saneamiento físico legal tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, así como la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal, inscrita en el asiento 00005 de la Partida P02128488 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

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:
JOSÉ FELISANDRO MAS CAMUS
Vocal (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

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