

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0015-2024/SBN-ORPE**

San Isidro, 14 de junio del 2024

**EXPEDIENTE** : 024-2023/SBNORPE  
**RECLAMANTE** : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal  
**RECLAMADO** : Municipalidad Distrital de Vilquechico  
**MATERIA** : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de primera inscripción de dominio - inmatriculación

**SUMILLA:**

***“LAS ENTIDADES QUE DISPONGAN EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL REGULADO EN EL CAPÍTULO V DEL D.S. 008-2021-VIVIENDA, DEBERÁN DISPONER LA CREACIÓN DE UNA CARPETA O EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO, OBSERVANDO LAS FORMALIDADES QUE EXIGE EL ARTÍCULO 163 Y SIGUIENTES DEL TUO DE LA LEY 2744.”***

***“LA OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL SE PRESENTA CUANDO ÉSTE EXISTE, EN LA MEDIDA QUE SÓLO ASÍ ES POSIBLE DETERMINAR LA RELACIÓN DEL ACTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL CON LA AFECTACIÓN INMINENTE AL DERECHO REAL QUE SE PRETENDE DEFENDER CON LA OPOSICIÓN”.***

**VISTO:**

El Expediente **024-2023/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO - INMATRICULACIÓN**, tramitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILQUECHICO**, respecto del predio de (área 0.4835 ha), ubicado en el distrito de Vilquechico, provincia de Huancane, y departamento de Puno, sin antecedente registral (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”, 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”, 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;

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

<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.

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 oposición presentada por la “SDAPE”**

**10.** Que, mediante Formato 1, del 26 de julio de 2023 (fojas 3) la Municipalidad Distrital de Vilquechico (en adelante la “MUNICIPALIDAD”) solicita a la “SBN” la generación de número CUS adjuntando copia de los documentos siguientes: Memoria Descriptiva, de agosto de 2023 (fojas 3 reverso y 4), Plano Perimétrico y Ubicación, de agosto de 2023 (foja 4 reverso), Acuerdo de Consejo 47-2023-MDV/CM, del 31 de julio de 2023 (foja 5 reverso) y Panel fotográfico (fojas 6 y reverso). Cabe restar que en el formato se alude como acto que solicita “Asignación de la Administración” y en el rubro partida “Primera de dominio - inmatriculación”, y en el Acuerdo de Consejo aprueba y otorga facultades para el saneamiento físico legal de la “MUNICIPALIDAD”;

**11.** Que, mediante el Oficio 08297-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de octubre de 2024 (fojas 7 y reverso) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “SDAPE”), formula oposición al procedimiento especial de saneamiento que vendría efectuando la “MUNICIPALIDAD”, de acuerdo a los fundamentos siguientes:

- 11.1.** Sustenta que, por medio del Informe Preliminar 02183-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de agosto de 2023 (fojas 44 al 46 reverso), la “SDAPE” advirtió que el área materia del procedimiento llevado a cabo por la “MUNICIPALIDAD”, no contaría con antecedentes registrales;
- 11.2.** Precisa que, mediante el Oficio 7441-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 21 de septiembre de 2023 (fojas 47 y reverso) la “SDAPE” solicitó información relacionada al saneamiento físico legal llevado a cabo por la “MUNICIPALIDAD”, solicitud que a la fecha de la oposición no había sido atendida;
- 11.3.** En ese sentido, en base a lo requerido y dado que el área materia del procedimiento de saneamiento físico legal llevado a cabo por la “MUNICIPALIDAD” no cuenta con antecedentes registrales, además que no se ha sustentado el derecho que se alega sobre la

mencionada área, es conveniente aplicar la presunción establecida en el artículo 36 del “TUO de la Ley del Sistema”;

- 11.4.** Finalmente, señala que es posible que se estaría afectando derechos del Estado en el desarrollo del procedimiento de saneamiento físico legal tramitado por la “MUNICIPALIDAD”, motivo por el cual esta Superintendencia formula oposición;

### **Determinación de las cuestiones**

Determinar si la “MUNICIPALIDAD” viene tramitando el procedimiento especial de saneamiento físico legal de “el predio” y de ser el caso la procedencia de la oposición.

### **Respecto a la verificación del cumplimiento de las etapas**

**12.** Que, tal como se describió en el octavo 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:

- 12.1.** 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);
- 14.2.** Elaboración de documentos: En esta etapa se elaboran los documentos pertinentes para el tipo de acto que será materia de saneamiento (artículo 249);
- 12.3.** 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);
- 12.4.** 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);
- 12.5.** 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);
- 12.6.** 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); y,

**12.7.** Actualización del SINABIP: Extendida la inscripción definitiva el registrador comunica a la SBN la inscripción efectuada (artículo 259)<sup>4</sup>.

**13.** Que, a través de la Resolución 0031-2022/SBNORPE, del 29 de diciembre de 2022 este órgano colegiado aprobó el precedente vinculante, siguiente: *“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 de día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”<sup>5</sup>;

**14.** Que, ahora bien, corresponde verificar si la “MUNICIPALIDAD” cumplió con dar apertura de inicio de un procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de primera inscripción de dominio – inmatriculación;

### **Caso concreto**

**15.** Que, en el caso concreto, mediante Informe 0137-2024-MDB/SGIDU/WRCH, del 8 de marzo de 2024, se aprecia que la “MUNICIPALIDAD” solicita generación de CUS adjuntando los documentos técnicos siguientes: Certificado de Búsqueda Catastral, del 18 de mayo de 2023 (fojas 12 y 13), solicitud de generación de CUS , del 26 de junio de 2023 (fojas 13 reverso), Plano Perimétrico (fojas 15), Memoria Descriptiva, de agosto de 2023 (fojas 15 reverso y 16), y Panel Fotográfico (fojas 17 t reverso) y los documentos legales siguientes: Declaración Jurada de Autoevaluó, del 2023 y Testimonio de Donación, del 6 de agosto de 2023 (fojas 11 y reverso);

**16.** Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente, no queda evidenciada la apertura por parte de la “MUNICIPALIDAD” del inicio de un procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de primera inscripción de dominio – inmatriculación, solo existe un Acuerdo de Consejo 047-2023-MDV/CM, del 31 de julio de 2023 (fojas 14 reverso) donde se otorgan facultades para realizar el saneamiento físico legal del Distrito de Vilquechico al Tec. Edgar Mamani Apaza;

**17.** Que, es importante resaltar que la “SDAPE” solicitó información complementaria; sin embargo la “MUNICIPALIDAD” no cumplió con remitir lo solicitado; motivo por el cual, por medio del Oficio 00001-2024/SBN-ORPE, del 4 de enero de 2024 (foja 8), este órgano colegiado procedió a solicitar a la “MUNICIPALIDAD” la remisión del expediente administrativo; es así que, por medio de la Solicitud de Ingreso 6833-2024, del 14 de marzo de 2024 (fojas 9) la “MUNICIPALIDAD” remitió, de manera adicional a los documentos ya adjuntos el Testimonio de Donación, del 6 de agosto de 2023 (fojas 11 y reverso). Al respecto, se advierte que la “MUNICIPALIDAD” no precisa que nos encontraríamos ante un procedimiento especial de saneamiento y sus respectivas actuaciones;

**18.** Que, en relación a la oposición, es importante resaltar que esta se presenta contra un procedimiento especial de saneamiento físico legal existente, en la medida que sólo así es posible la afectación inminente del derecho real que se pretende defender, al estar en directa relación con el acto de saneamiento; sin embargo, en el

<sup>4</sup> Resolución 4593 -2023-SUNARP-TR del 03 de noviembre del 2023.

<sup>5</sup> Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” 30 de enero del 2023.

caso concreto no se evidencia tal procedimiento; correspondiendo, por tanto, declarar improcedente el escrito de oposición formulado por la “SDAPE”;

19. Que, se recomienda a la “MUNICIPALIDAD”, de iniciar el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de primera inscripción de dominio, determine en la fase del diagnóstico físico legal la condición jurídica del bien y en función a eso públque la esquela de saneamiento y notifique a todos los posibles afectados con el acto, siguiendo las reglas previstas en el artículo 245 y siguientes del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA; y,

20. 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 008-20021VIVIENDA, Decreto Supremo 016-2010-VIVIENDA, Resolución 106-2016/SBN y modificatorias, el Decreto Supremo 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y lo dispuesto en el Código Procesal Civil.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la oposición interpuesta por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO - INMATRICULACIÓN** tramitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILQUECHICO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**SEGUNDO:** **RECOMENDAR** a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILQUECHICO**, que en caso inicie la acción de saneamiento físico legal del predio, cumpla con las reglas prevista en el artículo 245 y siguientes del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA.

**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:

**JOSÉ 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