

0  
**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0017-2024/SBN-ORPE**

San Isidro, 27 de junio del 2024

**EXPEDIENTE** : 013-2024/SBN-ORPE  
**RECLAMANTE** : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal  
**RECLAMADO** : Municipalidad Distrital de Santiago de Surco  
**MATERIA** : Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor Municipalidad Distrital de Santiago de Surco

**SUMILLA:**

***“LAS ENTIDADES PÚBLICAS PUEDEN ACLARAR, VARIAR O MODIFICAR EL ACTO INICIAL OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL HASTA ANTES DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA, SIEMPRE QUE NO SE AFECTE DERECHOS DE OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS Y/O DE TERCEROS; CASO CONTRARIO, DEBERÁ ADECUAR EL PROCEDIMIENTO AL QUE CORRESPONDA, CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS NORMATIVOS”***

**VISTO:**

El Expediente **013-2024/SBN-ORPE**, que sustenta la oposición presentada por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL-SDAPE**, representada por Carlos García Wong, Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO A FAVOR MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, tramitado por dicha entidad, representada por Walter Omar Pérez Pezantes, Subgerente de Logística y Patrimonio, respecto del área de 5 507.73 m<sup>2</sup>, ubicada en la Urbanización semi rústica “El Derby de Monterrico”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida 15633154 (partida preventiva de independización) 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"), encargada 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 los artículos 21, 22 y 23 del "TUO de la Ley del Sistema" y 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;

<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.

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 TULO de la Ley y el Reglamento (sub numeral 10) del numeral 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”);

8. Que, de acuerdo con el artículo 21 del “TULO de la Ley del Sistema”, en cuanto al ámbito de aplicación el procedimiento especial de saneamiento físico legal comprende: a) Predios o inmuebles estatales (adquiridos con algún título y/o en posesión); y, b) dichos predios o inmuebles no se encuentren comprendidos en procesos judiciales en el que se cuestione la titularidad de dominio del Estado;

9. Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías de un debido procedimiento administrativo, en el desarrollo de las etapas que lo componen, constituyendo 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, 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;

### **Hechos que motivan la controversia: Oposición en proceso de saneamiento físico legal**

11. Que, es conveniente precisar que, mediante el Oficio 01743-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de marzo de 2023, (fojas 168) la “SDAPE” dentro del plazo de cinco (5) días, previsto en el numeral 255.1) del artículo 255 del “Reglamento”, traslada a este órgano colegiado el expediente administrativo correspondiente al procedimiento de saneamiento físico legal del acto de independización y titularidad administrativa que viene tramitando la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, en adelante “la Municipalidad”, respecto de “el predio”, que contiene la oposición presentada por la SDAPE, a través del Oficio 00294-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 16 de enero de 2024, bajo el sustento que las áreas de aportes de vías públicas, como es el área materia de saneamiento, constituyen bienes de dominio público cuya titularidad corresponde al Estado, pudiendo el saneamiento iniciado por “la Municipalidad”, una posible afectación de derechos en contra del mismo;

**12.** Que, por su parte, “la Municipalidad”, respecto al procedimiento especial de saneamiento físico legal que ha desarrollado, menciona lo siguiente:

- 12.1.** Precisa que, a través del Oficio 001-2024-SGLP-GAF-MSS (Solicitud de Ingreso 00318-2024), del 4 de enero 2024, informó a esta Superintendencia, que viene efectuando el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización y titularidad administrativa a favor de “la Municipalidad” en “el predio” sobre el cual viene ejerciendo la administración desde hace muchos años.
- 12.2.** Señala que, como parte del procedimiento especial de saneamiento físico legal, remitió a la SUNARP el Oficio 202-2023-A-MSS, con título 3685856-2023 (fojas 115-118), presentado el 20 de diciembre de 2023, la anotación preventiva de independización y titularidad administrativa a favor de “la Municipalidad” respecto a “el predio”; título que fue observado con del 29 de enero de 2024, habiendo procedido a la subsanación del título, mediante el Oficio 024-2024-SGLP-GAF-MSS, del 6 de febrero de 2024 (foja 141-142).
- 12.3.** Menciona que, con el Oficio 04-2024-SGLP-GAF-MSS (foja 156) se modificó la rogatoria del título 3685856-2023 y se presentó la Declaración Jurada del 6 de febrero de 2024 (foja 152), documentos a través de los cuales se sustentó el pedido de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación de uso a favor de “la Municipalidad”.
- 12.4.** Señala que, en virtud a la modificatoria de la rogatoria, a través de la Resolución 1545-2024-SUNARP-TR del 11 de abril de 2024(foja 188 reverso-198), el Tribunal Registral revocó la observación disponiendo proceder a la anotación preventiva; la cual se realizó, según se aprecia en la partida 15633154, cuyo título 03685856-2023, fue presentado el 20 de diciembre de 2023 (foja 199).
- 12.5.** Finalmente, indica que, en atención a los hechos expuestos, con el Oficio 066-2024-SGLP-GAF-MSS [Solicitud de Ingreso 12348-2024], del 7 mayo de 2024 (foja 179 reverso) se solicitó declarar concluido el procedimiento administrativo de oposición, al no haberse vulnerado el derecho del Estado, conforme inicialmente advirtió la “SDAPE”.

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

**13.** Que, el numeral 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 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, que anote preventivamente la oposición. Dicha disposición legal tiene, entre otras finalidades, publicitar 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 Registro de Predios, pues solo así se podrá garantizar la eficacia de lo resuelto por este órgano colegiado;

**14.** Que, mediante Oficio 00107-2024/SBN-ORPE, del 9 de abril de 2024, (foja 27) se solicitó la anotación preventiva de la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, pendiente de inscripción, al encontrarse a la espera de la liquidación correspondiente;

## **Del informe oral**

15. Que, “la Municipalidad”, con el Oficio 073-2024-SGLP-GAF-MSS, del 16 de mayo de 2024 [Solicitud de Ingreso 13216-2024], el representante de la entidad edil solicita se conceda uso de la palabra a la abogada Carmen Quispe Zuñiga y, por parte de la “SDAPE” su representante solicita que la abogada Claribel Muñoz Espinoza haga lo propio, para la defensa de sus intereses, pedidos atendidos mediante los Oficios 00310 y 00311-2024/SBN-ORPE-PT, ambos del 27 de mayo de 2024, notificándose en la misma fecha, esto es, dentro del plazo previsto en la norma para su validez (5 días hábiles), según observa de los cargos de notificación que obra en autos (foja 207), fijándose como fecha para la diligencia el jueves 30 de mayo de 2024;

16. Que, la diligencia fue programada y llevada a cabo virtualmente, a través de la plataforma “Google meet”, estando presentes las abogadas de ambas partes, debidamente acreditadas. En la audiencia, la profesional de la “SDAPE” señaló que, si bien conocían de la variación del pedido, en virtud al precitado Oficio 030-2023-SGLP-GAF-MSS (foja 3), efectuaron su oposición en atención a que inicialmente “la Municipalidad” solicitó el procedimiento especial de saneamiento del acto de independización y titularidad administrativa de “el predio” favor, pedido que fue corroborado preliminarmente con el Oficio 001-2024-SGLP-GAF-MSS del 4 de enero de 2024 (foja 161); habiendo, no obstante, la SADAPE ratificado su oposición, con Oficio 04613-2024/SBN, del 10 de junio de 2024 (foja 205);

17. Que, respecto a la variación del pedido descrito en el considerando anterior, resulta oportuno precisar que la abogada de “la Municipalidad” se ratificó y precisó que no existe vulneración a los derechos del Estado, al señalar que lo que se buscaba era inscribir “el predio” de manera definitiva a favor del Estado, manteniendo “la Municipalidad” solo la afectación en uso, conservando el fin público, tal como se señaló en el Oficio 030-2023-SGLP-GAF-MSS del 16 de febrero de 2024 (foja 3) dirigido a la “SDAPE”, por “la Municipalidad”. En ese sentido, se entiende que los actos de saneamiento físico legal han sido modificados;

## **Determinación de las cuestiones**

Con la variación de los actos de saneamiento efectuados, consistentes en la independización de la titularidad a favor del Estado y constitución automática de la afectación de uso a favor de “la Municipalidad” a plazo indeterminado, existe afectación a los derechos del Estado.

## **Del caso concreto**

18. Que, mediante los Oficios 159-2023-SGLP-GAF-MSS, del 21 de noviembre de 2023 (foja 162), y el Oficio 001-2024-SGLP-GAF-MSS, del 4 de enero de 2024 (foja 1 reverso), ambos dirigidos a la “SDAPE” y el Oficio 202-2023-A-MSS (fojas 116) dirigido al Jefe de la Zona Registral IX- Oficina Registral de Lima, se aprecia que si bien inicialmente el pedido de “la Municipalidad” era sobre la anotación preventiva de independización y titularidad administrativa de “el predio” a favor de “la Municipalidad”; apreciándose que dicho pedido fue variado con el Oficio 04-2024-A-MSS (fojas 156) y con la Declaración Jurada del 6 de febrero de 2024 (fojas 152), observándose que el nuevo pedido es sobre asignación de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación de uso a favor de “la Municipalidad” a plazo indeterminado; lo cual, según se aprecia en el asiento C00001, cuenta con “partida preventiva de independización” a favor del Estado y en el asiento D00001 (foja 199 y reverso), inscrita

la afectación en uso a favor de “la Municipalidad”, ambas inscritas en la partida 15633154, en virtud al título 03685856-2023, del 20 diciembre de 2023;

19. Que, a modo de antecedente, se advierte que mediante la Resolución Ministerial 114-F, del 7 de marzo de 1961, (foja 131) se declaró cumplida la ejecución de las obras correspondientes a la parcelación Semirústica “el Derby de Monterrico”, efectuadas por la Compañía CAL, de un área que cuenta con un total de 328,601.80 m<sup>2</sup>, de los cuales 56,086.29 m<sup>2</sup> (foja 132) corresponde a las áreas libres cedidas para vías públicas;

20. Que, dentro de las áreas libres cedidas para vías, se ubica “el predio” (foja 15) materia de saneamiento, lo cual de acuerdo a los parámetros previstos en el numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, constituye un bien de dominio público por ser un área de aportes para vías públicas, cuya titularidad corresponde al Estado y su administración a “la Municipalidad”;

21. Que, teniendo en cuenta que se trata de un bien estatal de uso público local, la inscripción registral corresponde efectivamente a favor del Estado y la afectación en uso en favor de “la Municipalidad” a plazo indeterminado, para destinarlo a sus fines, conforme al artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con el artículo 24 del “TUO de la Ley del Sistema”;

22. Que, en tal sentido, se ha determinado que el procedimiento especial de saneamiento físico legal seguido por “la Municipalidad” no vulnera la normatividad sobre propiedad Estatal, debido a que se encuentra anotado preventivamente la independización del dominio a favor del Estado, así como la inscripción de la afectación en uso a favor de “la Municipalidad”; por lo que, en el presente caso, corresponde declarar infundada la oposición efectuada por la “SDAPE”, debiendo “la Municipalidad” continuar con el procedimiento de saneamiento físico legal, para lo cual se deberá disponer el desistimiento de la anotación preventiva de oposición solicitado por este órgano colegiado;

23. De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, Decreto Legislativo 495, 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 **INFUNDADA** la oposición presentada por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL-SDAPE**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO A FAVOR MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, tramitado por dicha entidad, representada por Walter Omar Pérez Pezantes, Subgerente de Logística y Patrimonio, agotándose la vía administrativa, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **DESISTIMIENTO** de la anotación preventiva de la oposición presentada ante la Oficina Registral de Lima, conforme a lo señalado en el considerando vigésimo de la 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:  
**MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Vocal (e)  
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

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