

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0022-2024/SBN-ORPE**

San Isidro, 25 de julio del 2024

**EXPEDIENTE** : 001-2024/SBN-ORPE  
**RECLAMANTE** : Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal  
**RECLAMADO** : Municipalidad distrital de Gregorio Albarracín Lanchipa  
**MATERIA** : Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de inscripción de dominio a favor del Estado administrado por la Municipalidad Distrital de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa

**SUMILLA:**

**“CARECE DE OBJETO QUE EL ESTADO ASUMA NUEVAMENTE LA TITULARIDAD DEL DOMINIO SOBRE “EL PREDIO” MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, CUANDO YA OBRA INSCRITA DICHA TITULARIDAD EN EL REGISTRO DE PREDIOS”**

**VISTO:**

El Expediente **001-2024/SBN-ORPE**, que sustenta la oposición presentada por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL-SDAPE**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO ADMINISTRADO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CORONEL GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA** tramitado por dicha entidad, respecto del área de 2 773.78 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote 3, Manzana A, del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Villa los Proceres, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida P20021511, de la Oficina Registral de Tacna, con CUS 48619 (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;

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

<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.

regulado en el TUO 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 “TUO 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 estas la 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, mediante el Oficio 202-2023-GDU/MDCGAL, del 15 de diciembre 2023 de 2023, (fojas1 reverso) presentado por la Municipalidad Distrital de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, en adelante “la Municipalidad”, con la Solicitud de Ingreso 35155-2023, del 19 de diciembre de 2023, remitió el expediente administrativo que contiene la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de inscripción de dominio a favor del Estado administrado por “la Municipalidad”, presentada a la entidad edil con el Oficio 09263-2023/SBN-DGPE-SDAPE el 6 de diciembre de 2023, por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en adelante la “SDAPE”, por lo que se colige que se remitieron los actuados administrativos 11 días después de presentada la oposición a este órgano colegiado, esto es, fuera del plazo previsto en el numeral 255.1) del artículo 255 del “Reglamento”;

12. Que, cabe mencionar que, mediante el Oficio 2195-2023-GDU/MDCGAL, notificada de 31 de octubre de 2023, (foja 63) la “SDAPE” toma conocimiento del inicio del procedimiento de saneamiento físico legal del acto de inscripción de dominio a favor del estado administrado por “la Municipalidad”, por lo que con el Oficio 09263-2023/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 23 reverso y 24), presentado el 6 de diciembre de 2023, presenta y sustenta su oposición, por lo que se aprecia que ha cumplido con el plazo de

30 días previsto en el numeral 254.1 del artículo 254 del Reglamento. La “SDAPE” en su contradicción señala lo siguiente:

**12.1** Alega que de la revisión de la partida P20021511 del Registro de Predios de Tacna, se advierte que el predio ya consta inscrito a favor del Estado representado por la “SBN”.

**12.2** Menciona que lo dispuesto en el numeral 244.4 del artículo 244 del “Reglamento”, (inscripción de dominio a favor del Estado administrado por la entidad competente) solo es aplicable a la identificación y delimitación de predios de dominio público ubicados dentro del ámbito de los territorios comunales; y, que además sean preexistentes al deslinde y/o titulación de las comunidades campesinas, situación en la que no se encontraría “el predio” materia del procedimiento.

**12.3** Finalmente, resalta que teniendo en cuenta que el titular registral de “el predio” es el Estado, no correspondería asumir nuevamente la titularidad a su favor, siendo además inviable que una entidad que tenga la condición de poseedora de un predio o inmueble estatal, que ya cuente con una afectación de uso vigente a favor de otra entidad pretenda utilizar este procedimiento para inscribir una nueva afectación de uso (**automática**) a su favor o disponer su cancelación.

**13.** Que, por su parte, “la Municipalidad”, mediante el Oficio 202-2023-GDU/MDCGAL (foja 1 reverso), respecto al procedimiento especial de saneamiento físico legal, recalca lo siguiente:

**13.1.** Precisa que, mediante el Oficio 06030-2023/SBN-DGPE-SDAPE, la “SDAPE” denegó su solicitud de modificación de titularidad de afectación en uso, debido a que en el asiento 00010 de la partida P20021511, se inscribió la cancelación de la afectación de uso que se otorgó a la Municipalidad Provincial de Tacna, por lo que no existe una afectación de uso vigente a nivel registral

**13.2.** Además, la “SDAPE” para denegar el pedido resalta que en virtud a la Resolución 0669-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre de 2020, rectificadas con la Resolución 0755-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en el asiento 00011 se dispuso la aclaración de la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN; sin embargo, por dichos actos no se modificó o canceló el asiento 00010. Por tanto, la cancelación de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Provincial de Tacna se encuentra vigente.

**13.3.** Por las razones mencionadas, con el Oficio 06030-2023/SBN-DGPE-SDAPE se determinó que no es posible atender su solicitud de modificación de la titularidad de afectación en uso, debido a que no existe afectación de uso vigente.

**13.4.** Menciona que con respecto al numeral 244.4 del artículo 244 resulta necesario se aclare cuando es aplicable este artículo; toda vez, que en registros públicos hay observaciones en este aspecto, respecto a predios sobre los cuales tenemos la posesión y como son de uso público, indican que se debe solicitar la inscripción a favor del Estado administrado por la entidad competente.

**13.5.** Por último, señala que existe una contradicción por parte de la SDAPE, al mencionar en el Oficio 09263-2023/SBN-DGPE-SDAPE, por el que se

presenta la oposición, que es inviable utilizar el procedimiento de saneamiento porque existe una afectación de uso vigente a favor de otra entidad; sin embargo, con el Oficio 06030-2023/SBN-DGPE-SDAPE resalta que no existe afectación de uso vigente, porque la que había fue cancelada en el asiento 00010.

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

**14.** 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;

**15.** Que, mediante el Oficio 00168-2024/SBN-ORPE, del 8 de febrero de 2024, (foja 27), este órgano colegiado solicitó la anotación preventiva de la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización a favor del Estado administrado por “la Municipalidad”, pedido que fue atendido, según se observa se encuentra inscrito en el asiento 00012 de la partida P20021511, de la Oficina Registral de Tacna (foja 123);

### **Determinación de las cuestiones**

*Si procede realizar el acto de inscripción de dominio a favor del Estado cuando dicho acto ya se encuentra inscrito.*

*Si corresponde realizar, vía el procedimiento especial de saneamiento físico legal, la inscripción de constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce la posesión cuando no exista una afectación de uso vigente.*

### **Del caso concreto**

**16.** Que, la declaración jurada de fecha 2 de noviembre de 2022 (foja 71), “la Municipalidad” señala que se encuentra ejerciendo posesión sobre el predio para el cumplimiento de sus funciones y el uso que se viene dando es de Plaza los Proceres (uso público), además que el mismo no es materia de un proceso judicial en el que se cuestione su propiedad y el acto que se pretende es inscripción de dominio a favor del Estado administrado por “la Municipalidad”;

**17.** Que, en el asiento 00005 de la partida P20021511, de la Oficina Registral de Tacna (foja 26 reverso) se aprecia que mediante el título s/n de fecha 26 de julio 2000, emitido por el presidente de COFOPRI, se dispuso la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna; sin embargo, 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 y modificatorias, al tratarse de un equipamiento urbano destinado a parque/jardín (dominio público) y al ser un bien calificado de uso público, correspondía su inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, conforme a lo que finalmente se dispuso mediante Resolución

0669-2020/SBN-DGPE-SDAPE, rectificada con la Resolución 0775-2020/SBN-DGPE-SDAPE y se inscribió en el asiento 00011 en dicha partida.

**18.** Que, al respecto resulta oportuno destacar que por principio general las resoluciones, como en este caso, surte efectos desde su emisión hacia adelante, por tanto, las mencionadas resoluciones de esta superintendencia, no dispusieron la cancelación de los asientos 00008, 00009 y 00010 de la precitada partida. En ese sentido, se colige que la cancelación de la afectación de uso a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna, respecto de “el predio” aún se encuentra vigente;

**19.** Que, cabe precisar que en el asiento 00010 de la partida P20021511, de la Oficina Registral de Tacna (foja 29) obra la inscripción de la cancelación de la afectación de uso otorgada a la Municipalidad Provincial de Tacna, en el asiento 00005 de dicha partida, en virtud al Oficio 572-2016-ALC/MDCAL, del 03 de octubre de 2016, solicitada por “la Municipalidad”, con asiento de presentación 2016-01799127;

**20.** Que, respecto al “el predio” materia de saneamiento es una plaza, lo cual de acuerdo a los parámetros previstos en el numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, es un bien de dominio público;

**21.** Que, los bienes de dominio público, en este caso específicamente de uso público (plaza pública), se tienen como titular al Estado representado por la “SBN”, pero al mismo tiempo, en función al servicio o al uso público para el cual está destinado el bien, tiene como administrador o responsable de garantizar el fin público a la entidad que posee el predio, como es el caso de “la Municipalidad”; es decir, estamos ante una función compartida sobre “el predio”, donde el dominio está a cargo del Estado, representado por la SBN y el título de afectación pública (en uso) está a cargo de “la Municipalidad”;

**22.** Que, teniendo en cuenta que se trata de un bien estatal de uso público local, la inscripción registral corresponde a favor del Estado y la afectación en uso en favor de “la Municipalidad” que se encuentra poseyendo “el predio” a plazo indeterminado, para destinarlo a sus fines, de acuerdo con el artículo 24 del “TUO de la Ley del Sistema” y el inciso 2 numeral 3.4 del artículo 3 de el “Reglamento”;

**23.** Que, por las consideraciones expuestas, carece de objeto que el Estado asuma nuevamente la titularidad del dominio sobre “el predio”, conforme fue solicitado por “la Municipalidad”, toda vez que ya obra inscrito dicha titularidad en el Registro de Predios de la SUNARP, conforme a lo mencionado en el décimo séptimo considerando; en todo caso, lo que correspondería es que “la Municipalidad” trámite la inscripción de la afectación en uso automática, vía el procedimiento especial de saneamiento físico legal, o solicite ante la SBN, por la vía regular, la afectación en uso o asignación de la administración, aplicando el Reglamento de la Ley 29151. Por tanto, corresponde declarar fundada la oposición interpuesta, debiéndose disponer la conclusión del procedimiento de saneamiento físico legal y la cancelación de la anotación preventiva de oposición efectuada en el asiento 00012 de la partida P20021511 de la Oficina Registral de Tacna;

**24.** 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, 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 presentada por la **SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL-SDAPE** de la **SBN**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO ADMINISTRADO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CORONEL GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA**, tramitado por dicha entidad, por las consideraciones expuestas en el décimo sexto al vigésimo de la presente resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

**SEGUNDO:** Disponer la **CONCLUSIÓN** del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO ADMINISTRADO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CORONEL GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA** y disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva, efectuada en el asiento 00012 de la partida P20021511 de la Oficina Registral de Tacna, conforme a lo señalado en el considerando vigésimo primero 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:  
**JOSÉ FELISANDRO MAS CAMUS**  
Vocal (e)  
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal