

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0028-2024/SBN-ORPE**

San Isidro, 25 de septiembre del 2024

<b>EXPEDIENTE</b>	027-2024/SBN-ORPE.
<b>RECLAMANTE</b>	Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA).
<b>RECLAMADO</b>	Ministerio de Educación (MINEDU).
<b>MATERIA</b>	Oposición contra procedimiento especial del acto de independización sin cambio de titularidad y cambio de uso a favor del MINEDU.

**SUMILLA:**

**“NO CORRESPONDE AL ORPE PRONUNCIARSE SOBRE EL FONDO DE LA OPOSICIÓN DEL ACTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL, CUANDO ÉSTE HA SIDO PRESENTANDO FUERA DEL PLAZO DE TREINTA (30) DÍAS (ENTIÉNDASE HÁBILES) COMPUTADOS A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN O PUBLICACIÓN, ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 254.1 DEL ARTÍCULO 254 DEL “REGLAMENTO”, APROBADO CON EL DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA”.**

**VISTO:**

El expediente **027-2024/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, en adelante “**DGA**”, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN SIN CAMBIO DE TITULARIDAD Y CAMBIO DE USO**, tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** en adelante el “**MINEDU**”, respecto del área de 7, 142.88 m<sup>2</sup>, ocupada por el CEBE “San Martín de Porres”, ubicado en el Lote CC2-I Sector Centro Cívico, en la Urbanización Condevilla Señor y Valdivieso, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida P01219891 de la Oficina Registral de Lima, cuyo “Uso: Servicios Públicos Complementarios”, siendo titular el Estado Peruano, representado por la “**DGA**”, con número de CUS 39327 (en adelante, “el inmueble”);

**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, 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: **1)** Resuelve como última instancia administrativa los conflictos sobre predios e inmuebles de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y, **2)** Emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes vinculantes en casos de similar naturaleza;

4. Que, el artículo 29 del "Reglamento" señala que el "ORPE" es competente para conocer, sean predios e inmuebles estatales, los conflictos siguientes: **1)** 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; **2)** 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"; **3)** Los conflictos que se generen por la identificación y reserva de predios e inmuebles del Estado; y, **4)** 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**

5. 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;

6. 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");

7. 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 condicionada al tipo de acto de saneamiento que se pretenda llevar a cabo;

8. 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;

<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.

## **Del traslado de la oposición presentada por la “DGA”**

9. Que, mediante el Oficio 01383-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (foja 1 reverso), del 22 de mayo de 2024, presentado mediante la Solicitud de Ingreso N° 14017-2024, del 23 de mayo de 2024 (foja 1), el “MINEDU”, trasladó a este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización sin cambio de titularidad y cambio de uso, presentada por la “DGA”, respecto de “el inmueble”;

10. Que, el “MINEDU”, sustenta el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización sin cambio de titularidad y cambio de uso, en mérito al Oficio N° 01383-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 22 de mayo de 2024 (foja 1 reverso), Informe N° 00633-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, de la misma fecha del oficio (fojas 2 reverso) y anexos, entre cuyos argumentos más resaltantes señala lo siguiente:

**10.1.** Señala que, el escrito de oposición presentado por la “DGA”, fue presentado fuera del plazo estipulado en el numeral 1 del artículo 254 del “Reglamento”, el cual indica que la entidad afectada con el acto materia de saneamiento físico legal, puede oponerse en un plazo de treinta (30) días (entiéndase hábiles) computados a partir de la notificación;

**10.2.** Menciona que, el área de 7, 142.88 m<sup>2</sup>, es materia de saneamiento para el funcionamiento del CEBE “San Martín de Porres”, mediante el acto de independización sin cambio de titularidad y cambio de uso, que obra inscrita en el Asiento 00009 de la Partida Electrónica N° 01219891, de la Oficina Registral de Lima, cuyo uso es “Área de Servicios Complementarios” y afectado en uso a favor del “MINEDU”, inscripción que figura en mérito a la Resolución N° 086-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 30 de junio de 2008, contenida en el Título Archivado N° 2009-00096311, del 10 de febrero de 2009, así también menciona que debe realizarse el “Cambio de uso a educación” una vez que se independice de la citada partida Registral;

**10.3.** Menciona que, con el acto de independización sin cambio de titularidad y cambio de uso, no se está vulnerando ningún derecho de la “DGA”, puesto que al interpretar de manera extensiva el numeral 10 del artículo 243 del “Reglamento”, las entidades afectatarias se encuentran facultadas para realizar la independización al igual que la entidad propietaria, posición que es validada por el Informe N° 00362-2023/SBN-DNR-SDNC, del 15 de octubre de 2023, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia;

11. Que, la “DGA” sustenta su oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización sin cambio de titularidad y cambio de uso a favor del “MINEDU”, en mérito al Oficio N° 174-2024-EF/54.06, recepcionado con fecha 03 de abril de 2024 (foja 57) por parte del “MINEDU”, cuyos argumentos se aprecian en el Informe N° 061-2024-EF/54.06 (reverso foja 57), indicando lo siguiente:

**11.1.** Menciona que, el “MINEDU” al realizar la ejecución del procedimiento de saneamiento físico legal, se encontraría actuando sin facultad para ello, conforme al numeral 10 del artículo 243 del “Reglamento”, ya que para el acto de independización sin cambio de titularidad, la entidad que realiza el saneamiento físico legal, debe ser la propietaria del inmueble, por lo que “MINEDU” no se encuentra en la facultad de efectuar el saneamiento de “el inmueble” debido a que parte del área que desea independizar, es de titularidad del Estado, representado por la “DGA”;

**11.2.** Indica que, con el acto de independización que pretende realizar el “MINEDU”, se estaría afectando el derecho de propiedad del Estado, representado por la “DGA”, puesto que se estaría disminuyendo o modificando los elementos que componen el bien inmueble, por lo que, al independizar el área de 7, 142.88 m<sup>2</sup>, se le estaría menoscabando el valor de “el inmueble”;

## De la anotación preventiva de la oposición

12. 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]<sup>3</sup>, 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;

13. Que, en el presente caso, la anotación preventiva de la oposición fue solicitada por este órgano colegiado, a través del Oficio 00325-2024/SBN-ORPE-PT (fojas 63), del 5 de junio de 2024, pedido que fue atendido, según se aprecia en el Asiento 00015 de la partida P01219891 del Registro de Predios de Lima (fojas 65);

## Determinación de las cuestiones

Si corresponde o no al ORPE pronunciarse sobre el fondo de la oposición del acto de saneamiento físico legal dentro del procedimiento especial, cuando éste ha sido presentando fuera del plazo de treinta (30) días (entiéndase hábiles) computados a partir de la notificación o publicación, establecido en el numeral 254.1 del artículo 254 del “Reglamento”, aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

## Análisis del caso

14. Que, revisada la información que obra en el SINABIP WEB, se tiene que “el inmueble” viene de un área matriz de 132,707.89 m<sup>2</sup>, entregada al Estado por la Junta Nacional de Vivienda, como desaporte de capital, para al mismo tiempo ser destinado a Centro Cívico Comercial como parte de la Urbanización de interés social Condevilla Señor, con Resolución Suprema N° 41-H, del 18 de enero de 1966;

15. Que, el Reglamento de Construcción de 1964, en su artículo 4, disponía que los aportes para Centro Cívico Comercial, se entregan al Estado;

16. Que, del área matriz de 132,707.89 m<sup>2</sup>, se afectó en uso por sectores a diversas entidades públicas, entre ellas al “MINEDU” un área de 31, 224.25 m<sup>2</sup>, donde se encuentra inmersa el área de 7, 142.88 m<sup>2</sup> de “el inmueble” para centro educativo, mediante Resolución Suprema N° 119-83-VI-5600, del 24 de mayo de 1983, modificado por Resolución N° 086-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 30 de junio de 2008;

17. Que, verificado el Asiento 00001 de la Partida P01219891 de la Oficina Registral de Lima, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, subdivide el área matriz, mediante Resolución N° 719-99-COFOPRI-GT, quedando un área de 37,329.100 m<sup>2</sup> con “Uso: Servicios Públicos Complementarios”, a favor del Estado;

18. Que, el “MINEDU”, en condición de beneficiaria de la afectación en uso y poseedora, está a cargo del procedimiento de saneamiento físico legal de “el inmueble”, que cuenta con un área de 7, 142.88 m<sup>2</sup>, ocupada por el CEBE “San Martín de Porres”, ubicado en el Lote CC2-I Sector Centro Cívico, en la Urbanización Condevilla Señor y Valdivieso, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en el Asiento 00009 de la Partida P01219891 de la Oficina Registral de Lima, con uso de “Servicios Públicos Complementarios” inscripción que figura en mérito a la Resolución N° 086-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 30 de junio de 2008, contenida en el Título Archivado N° 2009-00096311, del 10 de febrero de 2009;

19. Que, el “MINEDU” notificó los actos de saneamiento, a través del Oficio N° 00226-2024-MINDEU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 24 de enero de 2024 (foja 35), a la “DGA”, ingresado el citado oficio a dicha entidad el **6 de febrero de 2024** (foja 35 reverso);

<sup>3</sup> El numeral 145.1 del artículo 145 del TUO de la Ley 27444, aprobada por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS señala que cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional.

20. Que, la “DGA” formula oposición ante el “MINEDU”, mediante el Oficio N° 174-2024-EF/54.06, del **03 de abril de 2024** (foja 57), recepcionado por parte del “MINEDU” con fecha **10 de abril de 2024**, cuyos argumentos se aprecian en el Informe N° 061-2024-EF/54.06 (reverso foja 57), entre los que se invoca el numeral 10 del artículo 243 del “Reglamento”, haciendo mención que el “MINEDU” no tiene facultad para realizar el saneamiento físico legal respecto de “el inmueble”, debido a que el titular registral es el Estado Peruano, representado por la “DGA”;

#### **Del Informe oral**

21. Que, con el Oficio N° 00556-2024/SBN-ORPE-PT del 16 de agosto del año en curso (foja 66), fue notificado al “MINEDU” el mismo día, mediante su mesa de partes electrónica (fojas 67), siendo programado el informe oral para el 5 de septiembre de 2024, horas 9:30 am; así también, fue notificada para dicha diligencia, la “DGA” con el Oficio N° 00557-2024/SBN-ORPE-PT del 16 de agosto del año en curso (foja 68), el cual fue recepcionado por dicha entidad, en la misma fecha;

22. Que, mediante el Oficio N° 411-2024-EF/54.06 (foja 70 reverso), del 29 de agosto de 2024, presentado mediante la Solicitud de Ingreso N° 25206-2024, del 02 de septiembre de 2024 (foja 70), la “DGA”, trasladó a este órgano colegiado la autorización de la abogada Sara Córdova Llacza, para que, en representación de la “DGA”, haga uso de la palabra;

23. Que, la diligencia fue programada virtualmente, a través de la plataforma “Google meet”, llevándose a cabo la diligencia en la fecha y hora programada, asistiendo en representación de la “DGA”, la abogada Sara Córdova Llacza y de parte del “MINEDU” los abogados Jorge Montellanos Castillo y Victor Rodriguez Tito, estando todas las partes debidamente acreditadas.

24. Que, los abogados del “MINEDU” precisaron que la oposición efectuada por la “DGA”, con el Oficio 174-2024-EF/54.06 (fojas 57) y cuyos argumentos se desarrolla con el Informe N° 061-2024-EF/54.06 (reverso fojas 57), **solo se circunscribe a la independización sin cambio de titularidad**; sin embargo, la ejecución de los actos del procedimiento especial de saneamiento notificados a la “DGA”, con el Oficio N° 00226-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, solo se referían al acto de cambio de uso;

25. Que, sin embargo, durante el desarrollo de la exposición de los argumentos, tanto el “MINEDU” como la “DGA”, reconocieron que, conforme se aprecia con los Informes Nros. 00633-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL y 00089-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, los actos materia de saneamiento físico legal que se ejecutaron fueron tanto el acto de independización sin cambio de titularidad y cambio de uso;

#### **Plazo para interponer oposición**

26. Que, de acuerdo al numeral 3.3 del artículo 3, de las “Definiciones” mencionadas en el “Reglamento” se precisa 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”, como parte de las etapas de este procedimiento celeré y especial, se prevé en el numeral 5 del artículo 245 del “Reglamento” a la “oposición”;

27. Que, en el numeral 254.1 del artículo 254, del precitado dispositivo legal, menciona que las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse, acreditando el derecho real que les afectaría, en un plazo de treinta (30) días [entiéndase hábiles] computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento, según corresponda;

28. Que, en el presente caso se observa que el “MINEDU” notificó a la “DGA” el inicio de los actos de saneamiento, con el Oficio N° 00226-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, siendo ingresado a la “DGA” el 6 de febrero de 2024 (foja 35 reverso), por lo cual desde esa fecha tenía 30 días hábiles para formular su oposición, **plazo que venció el 19 de marzo** del presente año; sin embargo, **presentó la misma el 03 de abril de 2024**, con el Oficio 174-2024-EF/54.06 ante el “MINEDU” (foja 57), por lo cual **se advierte que la “DGA” presentó su oposición de manera**

**extemporánea**, por tanto, corresponde declarar su improcedencia, prescindiéndose del análisis de fondo de la oposición;

29. 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 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 **IMPROCEDENTE** por extemporánea la oposición interpuesta por la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN SIN CAMBIO DE TITULARIDAD Y CAMBIO DE USO**, tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, por el fundamento expuesto en el vigésimo séptimo considerando, dándose por agotada la vía administrativa.

**SEGUNDO:** Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de oposición inscrita en el asiento 00015 de la partida P01219891 del Registro de Predios de Lima, como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN SIN CAMBIO DE TITULARIDAD Y CAMBIO DE USO**, tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, 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:  
**JOSE MAS CAMUS**  
Presidente (e)

Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Firmado por:  
**LUIS FELIPE RAMÍREZ GUERRERO**  
Vocal (e)

Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

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