

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0029-2024/SBN-ORPE**

San Isidro, 26 de septiembre del 2024

**EXPEDIENTE** 024-2024/SBN-ORPE.  
**RECLAMANTE** Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).  
**RECLAMADO** Ministerio de Educación (MINEDU).  
**MATERIA** Oposición contra procedimiento especial del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor del MINEDU.

**SUMILLA:**

**“A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL REGLAMENTO DE LA LEY 29151, APROBADO CON EL DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA, EL PLAZO PARA LA OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO TIENE REGULACIÓN EXPRESA EN EL NUMERAL 254.1 DEL ARTÍCULO 254 DEL REGLAMENTO, EN EL SENTIDO QUE ELLO PUEDE EFECTUARSE DENTRO DEL PLAZO DE (30) TREINTA DÍAS HÁBILES COMPUTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU NOTIFICACIÓN Y/O PUBLICACIÓN DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO”.**

**VISTO:**

El expediente **024-2024/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL**, en adelante **COFOPRI**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, tramitado por **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** en adelante el “**MINEDU**”, respecto del área de 4, 557.28 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote AE del Asentamiento Humano Vista Alegre de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida P03120161 del Registro de Predios, de la Oficina Registral de Lima (en adelante, “el inmueble”), con CUS 81582, área destinada a educación, cuyo titular es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en adelante el “**COFOPRI**”.

**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**”

<sup>1</sup>Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

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 pretenden 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

<sup>2</sup>Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

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 COFOPRI**

**9.** Que, mediante el Oficio 01027-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 8 de abril de 2024, presentado mediante la Solicitud de Ingreso N° 09703-2024, del 12 de abril de 2024 (foja 1), el “MINEDU”, trasladó a este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso, presentada por el “COFOPRI”, respecto de “el inmueble”;

**10.** Que, el “COFOPRI” sustenta su oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor del “MINEDU”, en mérito al Oficio N° D000338-2024-COFOPRI-DE, presentado con fecha 26 de marzo de 2024 (folio 77) por parte del “MINEDU”, cuyos argumentos se aprecian en el Informe N° D000201-2024-COFOPRI-OAJ (reverso foja 77), indicando lo siguiente:

**10.1.** Señala que, revisado el sistema de calificación y titulación (SICT), se advierte que “el inmueble” se encuentra pendiente de formalizar, correspondiendo al COFOPRI en representación del Estado, culminar con el proceso de formalización;

**10.2.** Menciona que, con el procedimiento de saneamiento físico legal iniciado por la Dirección de Saneamiento físico legal y Registro Inmobiliario-DISAFIL del “MINEDU”, pretende vulnerar las competencias exclusivas y excluyentes que, en materia de formalización de predios estatales le han sido conferidas a COFOPRI, de acuerdo al artículo 3 del TUO del Decreto Legislativo N°803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, las cuales alcanzan hasta el otorgamiento del respectivo instrumento de formalización;

**10.3.** Precisa que de conformidad al precedente de observancia obligatoria establecido en la Resolución N° 0002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, se podrá interponer oposición hasta antes de producirse la inscripción definitiva o conclusión del procedimiento especial de saneamiento físico legal;

**11.** Que, el “MINEDU”, sustenta su contradicción respecto a la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a su favor, en mérito al Oficio N° 01027-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 8 de abril de 2024 (foja 2 reverso), Informe N° 00446-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, de la misma fecha del oficio (fojas 3) y el Oficio N° 01447-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 29 de mayo del año en curso y anexos, entre cuyos argumentos más resaltantes señala lo siguiente:

**11.1.** Precisa que, mediante los Oficios N° D006576-2023- COFOPRI-OZLC y D007130-2023- COFOPRI-OZLC el “COFOPRI” señaló al “MINEDU” que debía continuar con la etapa de diagnóstico técnico legal, lo cual coadyuvará a la formalización definitiva de “el inmueble” inscrito en la Partida N° P03120161 de la Oficina Registral de Lima, por lo que debe entenderse que el “COFOPRI” está vulnerando y/o desconociendo sus propias competencias exclusivas al emitir dicha afirmación;

**11.2.** Señala que, con los actos de asunción de titularidad y constitución automática de afectación de uso no se está afectando ningún derecho de “COFOPRI”, puesto que se evidencia de la partida registral que desde hace años no se ha efectuado ningún acto que implique la culminación del proceso de formalización;

**11.3.** El “COFOPRI” si bien es competente de acuerdo a sus normas especiales, también es cierto que lo es el “MINEDU”, conforme al marco legal del “TUO de la Ley 29151” y su “Reglamento”, para sanear “el inmueble”, siendo que el resultado concreto será que la propiedad seguirá figurando a favor del Estado y el uso corresponderá al “MINEDU”, a través del otorgamiento de la afectación en uso;

- 11.4. Menciona que el acto de saneamiento propuesto por la DISAFIL, no requiere de la etapa dos (2) de “elaboración de documentos”, por cuanto la ley (artículo 249 del “Reglamento”) exige su presentación debidamente suscrita por el órgano competente de la entidad, cuando se solicita la anotación preventiva del acto, hecho que en el presente caso no ha ocurrido. Por tanto, la exigencia por parte del ORPE de la declaración jurada no resulta pertinente;

#### 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 00322-2024/SBN-ORPE-PT, del 5 de junio de 2024, pedido que fue atendido, según se aprecia en el asiento 00002 de la partida P03120161 del Registro de Predios de Lima (fojas 97);

#### 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) establecido en el numeral 254.1 del artículo 254 del “Reglamento”, aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (norma vigente), amparándose en el precedente de observancia obligatoria, aprobado con la Resolución 0002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, durante la vigencia del Decreto Supremo N° 130-2001-EF (norma derogada).

#### Análisis del caso

14. Que, el “MINEDU” está a cargo del procedimiento de saneamiento físico legal de “el inmueble”, que cuenta con un área de 4,557.28 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote AE, del Asentimiento Humano Vista Alegre de Villa, en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P03120161 de la Oficina Registral de Lima, cuya área está destinada a educación, figurando en su antecedente registral, la Partida N° 03119374 de la Oficina Registral de Lima, en el que se aprecia la asunción de titularidad de dominio por parte de “COFOPRI”, en virtud al Oficio N° 1626-COFOPRI-96-GG del 13 de diciembre de 1996, fecha de presentación del título N° 0396023062, fue el 26 de diciembre del mencionado año;

15. Que, el “MINEDU” notificó los actos de saneamiento, a través del Oficio N° 00332-2024-MINDEU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 5 de febrero de 2024 (reverso foja 75), al “COFOPRI”, ingresado el citado oficio a dicha entidad el **6 de febrero de 2024** (foja 76), y a la Dirección de General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, con el Oficio N° 00333-2024-MINDEU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 5 de febrero de 2024, recibido el 7 de febrero de 2024 (reverso foja 76);

16. Que, “COFOPRI” formula oposición ante el MINEDU, mediante el Oficio N° D000338-2024-COFOPRI-DE, presentado por parte del “MINEDU” con fecha **26 de marzo de 2024** (folio 77), cuyos argumentos se aprecian en el Informe N° D000201-2024-COFOPRI-OAJ (reverso foja 77), entre los que se invoca el precedente de observancia obligatoria establecido

<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.

en la Resolución N° 0002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, que según menciona el reclamante, la oposición puede plantearse "(...) *hasta antes de la conversión en inscripción en definitiva de la anotación preventiva del procedimiento ante el Registro de Predios*", entendiéndose con ello "COFOPRI", que «*siempre que no haya concluido el "procedimiento especial" con la inscripción definitiva, procede formular oposiciones*»;

### **Del Informe oral**

17. Que, con el Oficio N° 00552-2024/SBN-ORPE-PT del 14 de agosto del año en curso (foja 91), recibida por el "COFOPRI" el 15 de agosto de 2024 (foja 92), se fijó fecha para el informe oral para el 29 de agosto de 2024, horas 9:30 am; así también, fue notificada para dicha diligencia, el "MINEDU" con el Oficio N° 00553-2024/SBN-ORPE-PT del 14 de agosto del año en curso (foja 93), se notificó mediante su mesa de partes electrónica (fojas 94);

18. Que, la diligencia fue programada virtualmente, a través de la plataforma "Google meet" llevándose a cabo en la fecha y hora programada, asistiendo en representación del "COFOPRI", el abogado Javier Anaya Castillo y de parte del "MINEDU" los abogados Jorge Montellanos Castillo y Lisseth Arratia Gavilán, llevándose a cabo la diligencia en la fecha y hora programada, estando todas las partes debidamente acreditadas, se ratificaron en sus argumentos de los escritos presentados a este órgano colegiado;

### **Plazo para interponer oposición**

19. 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 célere y especial, se prevé en el numeral 5 del artículo 245 del "Reglamento" a la "oposición";

20. 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;

21. Que, en el presente caso se observa que el "MINEDU" notificó al "COFOPRI" el inicio de los actos de saneamiento, con el Oficio N° 00332-2024-MINDEU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, siendo ingresado al "COFOPRI" el 6 de febrero de 2024 (foja 76), por lo cual desde esa fecha tenía 30 días hábiles para formular su oposición, **plazo que vencía el 19 de marzo** del presente año; sin embargo, **presentó la misma el 26 de marzo de 2024**, con el Oficio D000338-2024-COFOPRI-DE ante el "MINEDU", por lo cual **se advierte que el "COFOPRI" presentó su oposición de manera extemporánea**, por tanto, corresponde declarar su improcedencia, prescindiéndose del análisis de fondo de la oposición;

22. Que, cabe precisar respecto al precedente de observancia obligatoria invocado por "COFOPRI", contenido en la Resolución N° 0002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, que este fue emitido durante la vigencia del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, el cual fue derogado por el numeral 3 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, dispositivo legal que aprueba el "Reglamento" vigente y que regula expresamente en el numeral 254.1 del artículo 254, el plazo del treinta días [entiéndase hábiles] computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento para interponer oposición, por lo cual ha quedado sin efecto legal el precedente citado por "COFOPRI";

23. Que, cabe resaltar la conclusión formal del presente procedimiento no implica que la entidad a cargo del procedimiento de saneamiento, esto es, "MINEDU" deje de observar el marco legal vigente;

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, 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 el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO**, tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, por el fundamento expuesto en el vigésimo primer considerando, dándose por agotada la vía administrativa.

**SEGUNDO:** Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de oposición inscrita en el asiento 00002 de la partida P03120161 del Registro de Predios de Lima, como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN 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