

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0030-2024/SBN-ORPE**

San Isidro, 10 de octubre del 2024

- EXPEDIENTE** : 020-2024/SBN-ORPE.
- RECLAMANTE** : MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEGO.
- RECLAMADO** : GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN.
- MATERIA** : Oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado, constitución automática de afectación en uso a favor del Gobierno Regional de San Martín y otros.

**SUMILLA:**

***“LA ENTIDAD QUE DISPONGA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEBERÁ NOTIFICAR A TODOS LOS POSIBLES AFECTADOS CON EL REFERIDO PROCEDIMIENTO (...)”***

**VISTO:**

El Expediente **020-2024/SBN-ORPE**, que sustenta la oposición presentada por el **MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEGO**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO, CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO Y OTROS**, efectuado por **EL GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN**, respecto del área de 2 hectáreas y 5,010 m<sup>2</sup>, ubicada frente a la Carretera que conduce al Centro Poblado Santa Rosa de Cumbaza, distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín, con titular registral el **MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEGO**, inscrito en la Partida 05008894 de la Oficina Registral de Tarapoto, (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SBN”) es 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

<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 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;

---

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

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;

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

9. Que, mediante el Oficio 0540-2024-MIDAGRI-SG/OGA del 15 de abril de 2024, ingresado con Solicitud de Ingreso N° 10108-2024, del 16 de abril de 2024 (fojas 1 y 2), la Oficina General de Administración del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, en adelante “MIDAGRI”, solicita a este **órgano colegiado que requiera al Gobierno Regional de San Martín, en adelante “GORE”, que remita la oposición** al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado, constitución automática de afectación en uso a favor del Gobierno Regional de San Martín y otros, **presentada por el “MIDAGRI” al “GORE”** mediante la **Carta 0435-2023-MIDAGRI-SG/OGA**, del 14 de diciembre de 2023 (reverso foja 12) y su ampliatoria realizada a través del Oficio 1636-2023-MIDAGRI-SG/OGA, del 29 de diciembre de 2023 (reverso foja 13), **advirtiéndose con ello que el “GORE” no ha cumplido con remitir el expediente administrativo y sus actuados dentro del plazo de 5 días de presentada la oposición**, según lo previsto en el numeral 255.1 del artículo 255 del “Reglamento”;

10. Que, en repuesta al requerimiento efectuado por éste órgano colegiado, el “GORE” remitió la información con fecha 7 de mayo del 2024, de la cual se observa que viene tramitando el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado, constitución automática de afectación en uso y otros a su favor, en mérito al Informe Técnico 005-2023-GRSM/DRASAM/DOA/OGA/ACP, del 4 de agosto de 2023, (fojas 52-63) en los que se adjunta fotos y el Plano de Ubicación y Localización (fojas 58 y 61), cuadro de área y perímetro y el Oficio 665-2023-GRSM/ORR, del 10 de noviembre de 2023, (fojas 41), dirigida al “MIDAGRI” notificando los actos de saneamiento físico legal sobre “el predio”. El GORE sustenta los actos de saneamiento físico legal en los siguientes fundamentos:

**10.1.** Alega a modo de antecedente, que “el predio” denominado “Centro Cuarentenario” de Tarapoto, de 2.5010 hectáreas, fue inscrito en primera inscripción de dominio a favor de la empresa comercializadora de alimentos “ECASA”, con Título N° 845 del 8 de agosto de 1984, en el Tomo XIV, foja 341, continua en la ficha 14785 y luego en la partida 05008894 del Registro de Predios de Tarapoto.

**10.2.** Señala que con fecha 26 de noviembre de 1998, el Ministerio de Agricultura, hoy “MIDAGRI”, adquiere el dominio sobre el inmueble en mérito a la adjudicación efectuada por la Empresa Comercializadora de Alimentos S.A. en liquidación “ECASA”. Dicho acto se registra en el asiento C2) de la ficha 14785 (foja 85 y 86), según el título 73412 presentado el 19 de febrero de 1999, del Registro de Predios de Tarapoto.

**10.3.** Menciona que la Dirección Regional de Agricultura entregó la administración del Centro Cuarentenario (Centro de Engorde) a la agencia Agraria San Martín, recalcando que dicho inmueble se encuentra en custodia de la Dirección Regional de Agricultura; sin embargo, es propiedad del “MIDAGRI”.

**10.4.** Asimismo, señala que el personal del “GORE” de la Dirección Regional de Agricultura, con fecha 31 de julio de 2023, realizó una visita de campo en “el predio” verificando que contiene infraestructura en condiciones precarias con plantaciones de yuca, cuyas áreas identificadas se expresan en el siguiente cuadro mayor abundamiento: **[punto A (Proyecto de ampliación del Aeropuerto de Tarapoto) + punto B (Área remanente del Centro Cuarentenario) del Plano de Ubicación]**, viviendas construidas dentro de “el predio” a modo de invasión , punto C (área invadida) del plano de ubicación] y la existencia de un punto topográfico que hace referencia al proyecto de ampliación del aeropuerto de Tarapoto.

SEGMENTO-FIGURA	DESCRIPCION	AREA (ha)
A	Proyecto Ampliacion del Aeropuerto - Tarapoto	0.6836
B	Area remanente del centro cuarentenario	1.3647
C	Area afectada (invadida)	0.1415
	AREA TOTAL (HA)	2.1898



**10.5.** Resalta que la existencia de este punto topográfico sobre “el predio” servirá para la planificación y desarrollo del proyecto de Ampliación en Infraestructura del Aeropuerto de Tarapoto; por lo que precisa que el Centro Cuarentenario se vería afectado con parte de su superficie y, dicha parte pasaría a pertenecer al Sector Transporte, en un área aproximada de 683.60 m2.

**10.6.** Finalmente, menciona que el “MIDAGRI” estuvo asumiendo los gastos del impuesto predial y pago de arbitrios Municipales hasta el año 2016; y desde ese entonces hacia adelante, la Dirección Regional de Agricultura del “GORE” estuvo corriendo con los respectivos impuestos y gastos de mantenimiento.

**11.** Que, por su parte, el “MIDAGRI” sostiene su oposición al procedimiento de saneamiento, con la Carta 0435-2023-MIDAGRI-SG/OGA del 14 de diciembre de 2023 y sus informes sustentatorios, así como con la ampliación a la oposición realizada a través del Oficio 1636-2023-MIDAGRI-SG/OGA del 29 de diciembre de 2023 e informes de evaluación, cuyos argumentos más resaltantes, son los siguientes:

**11.1.** Señala, a modo de antecedente, que en el asiento B1 de la Ficha 14785 de la partida 05008894 (foja 69) se encuentra inscrita la declaratoria de fabrica respecto a “el predio” denominado Centro de Engorde -Tarapoto sobre el cual se ha construido una edificación, que cuenta con un área total techada de 789.11 m2 y área libre de 24,720.89 m2.

**11.2.** Informa que a través de la plataforma virtual “Google Earth” se advirtió que el área materia de análisis, cuenta con edificaciones en un área aproximada de 1 500.00 m2, no pudiendo definir con claridad si dicha ocupación le corresponde al “GORE”, el resto del área es de aparente condición agrícola; por ende, el procedimiento de saneamiento no podría realizarse por la totalidad de “el predio” inscrito.

- 11.3.** Así también señala que de acuerdo al artículo 242.1 de “Reglamento” para realizar el saneamiento físico legal que propone el GORE San Martín se requiere que i) la entidad tenga la posesión del bien materia de saneamiento y ii) sólo podrá sanear el área que efectivamente posee.
- 11.4.** A través de la ampliación de sus argumentos a la oposición, en virtud a una visita al predio por parte del personal del “MIDAGRI” se tomaron fotografías( fojas 7 y 8) con las cuales se observa que las edificaciones no corresponden a las oficinas administrativas o alguna ocupación por parte del “GORE”, por el contrario, se puede observar que una parte es usada como bodega de un particular y otras partes tendrían fines de vivienda precaria, tampoco se observa algún cartel que identifique a alguna entidad del Estado.
- 11.5.** Concluye que el “GORE” no cumple con las condiciones previstas en el numeral 242.1 del artículo 242 del “Reglamento” que establece que para realizar el saneamiento físico legal se requiere que se ostente la posesión de “el predio” objeto de saneamiento físico legal, situación que menciona en el presente caso se ha desvirtuado con las fotografías que se adjuntan al informe técnico complementario.

### ***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], podrá solicitar a la SUNARP que anote preventivamente la oposición.

**13.** 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;

**14.** Que, mediante el Oficio 00208-2024/SBN-ORPE-PT, del 24 de abril de 2024, se solicitó la anotación preventiva de la oposición a la Oficina Registral de Tarapoto, pedido que fue atendido según se observa en el asiento D00004 “Rubro gravámenes y cargas”, de la partida 05008894 (foja 82), en el que consta inscrita la misma;

### **Determinación de la cuestión**

*Incide en el derecho de defensa, cuando la entidad que promueve el procedimiento especial de saneamiento físico legal, omitió notificar a todos los posibles afectados.*

### **Análisis del caso en concreto**

**15.** Que, este órgano de revisión de la propiedad, considera que antes de analizar el fondo de la controversia y las posiciones de las partes, debe analizar la legalidad del procedimiento, tanto de saneamiento, como el de oposición, de acuerdo a los documentos aportados por ambas partes;

**16.** Que, al respecto el numeral 18.1 del artículo 18 del “TUO de la Ley del Sistema” señala que las entidades del SNBE se encuentran obligadas a efectuar de oficio y progresivamente las acciones de saneamiento de los inmuebles de su propiedad y de los que se encuentren bajo su competencia o administración hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP;

17. Que, los presupuestos centrales del procedimiento especial de saneamiento físico legal de los predios estatales se encuentran regulados en el artículo 21 del “TUO de la Ley del Sistema” los cuales son: i) Predios o inmuebles estatales adquiridos por las entidades con algún título y/o se encuentren en posesión; ii) No comprende aquellos inmuebles sobre los que existe proceso judicial en el que se cuestione la titularidad del dominio del Estado. Consecuentemente, se precisa que el saneamiento físico legal comprende todas las acciones destinadas a lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles del Estado y de las entidades;

18. Que, en cuanto a la tramitación del procedimiento especial de saneamiento físico legal corresponde verificar que éste se haya llevado cumpliendo las exigencias formales que permita, entre otros, por ejemplo, que las entidades involucradas, puedan manifestar su posición, adjuntando la documentación que sustente el derecho real que se estaría afectando;

19. Que, con relación a los actos materia del procedimiento especial de saneamiento físico legal solicitado por el “GORE”, que son la asunción de titularidad a favor del Estado, constitución automática de afectación en uso y otros, se observa la declaración jurada del “GORE” (foja 29) en la que señala que viene ejerciendo posesión sobre “el predio” del MIDAGRI, situación por la que solicita dicho acto de saneamiento;

20. Que, la notificación del acto de saneamiento físico legal es una de las siete (7) etapas del procedimiento especial de saneamiento físico legal de los predios estatales (artículo 245 del Reglamento), el cual constituye una garantía de dicho procedimiento especial **para que otras entidades o terceros puedan ejercer su derecho de oposición cuando estimen que se afectan sus intereses**. Sobre ello, el artículo 251 del “Reglamento” precisa lo siguiente:

*“Artículo 251.- Notificación o publicación. 251.1 En los actos de saneamiento físico legal especificados en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del artículo 243 del Reglamento se debe notificar a quien se considere que pudiera ser afectado con el mismo, siempre que se encuentre identificado; en caso contrario, se procede a efectuar una publicación por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el bien y en la página web de la entidad; en caso que la entidad no cuente con este último medio, se indica tal situación en la declaración jurada referida en el literal a) del artículo 249 del Reglamento.*

*251.2. De igual forma, cuando el proceso de saneamiento de un predio estatal comprende varios actos y uno de ellos requiere de notificación o publicación, previamente se procede por este mecanismo.*

*[...]”*

21. Que, en tal sentido, es la entidad la que tiene la potestad (y a la vez la responsabilidad) de definir al posible afectado con el saneamiento. Esto es, si se logra identificarlo deberá ser notificado en el procedimiento y, **de lo contrario, si no se identifica a ninguna persona que pueda ser afectada corresponde realizar la respectiva publicación.** Siendo exigible únicamente indicar en la declaración jurada que se cumplió con ello, es decir, que se cumplió con la notificación de la persona o de la entidad directamente afectada o, en su defecto, **en el caso que estas sean desconocidas, con las publicaciones correspondientes,** se indica tal situación en la declaración jurada referida en el literal a) del artículo 249 del “Reglamento”;

22. Que, en este punto es necesario precisar que, este órgano colegiado se ha pronunciado de manera reiterada, dejando establecido que la entidad que disponga el inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el capítulo V del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, **deberá notificar a todos los que considere afectados con su procedimiento**. Criterio ratificado por las siguientes Resoluciones Nros.: 0013-2023/SBN-ORPE, del 5 de octubre de 2023 y 0021-2023/SBN-ORPE, del 28 de diciembre de 2023;

23. Que, es conveniente precisar que, se entiende por notificación al acto por el cual se pone en conocimiento a una parte o de un tercero interesado un acto o una resolución determinada; siendo el acto procedimental por el cual se pone en conocimiento de una o varias personas un acto determinado, relevante para los derechos de estas o para el desenvolvimiento eficiente del procedimiento, del cual siempre debe quedar constancia en el expediente. Es una forma de publicidad aplicable a los actos administrativos, implica la certeza de su conocimiento por parte del administrado a quien está dirigido a quien afecta<sup>3</sup>;

24. Que, ahora bien, queda claro que **el acto de notificación (cuando corresponda) es fundamental, en la medida que se puede afectar el derecho de terceros (privados o entidades públicas)**, de ahí la importancia de la diligencia de notificación, de tal manera que el tercero afectado tenga toda la información necesaria para ejercer una adecuada defensa (debido procedimiento administrativo), más aún cuando se podría vulnerar un derecho fundamental, como es el de propiedad<sup>4</sup>;

25. Que, con relación a la notificación de los actos de saneamiento se visualiza el Oficio N° 665-2023-GRSM/ORA, del 10 de noviembre de 2023, (foja 41) del “GORE”, con cargo de recepción del 21 de noviembre de 2023 (foja 44) por parte del “MIDAGRI”, con lo que se aprecia que dicha Entidad fue notificada sobre los actos de saneamiento ejecutados sobre “el predio” inscrito en la partida N° 05008894 de la Oficina Registral de Tarapoto, por lo que se constituyó en parte del procedimiento de oposición;

26. Que, en el análisis del Informe Técnico N° 005-2023-GRSM/DRASAM/DOA/OGA/ACP del 4 de agosto de 2023, del “GORE” se mencionó que parte de “el predio” se vería afectado por el proyecto de ampliación del aeropuerto de Tarapoto, en un área aproximada de 683.60 m<sup>2</sup>, la cual pasaría a pertenecer al Sector Transporte;

27. Que, por otro lado se observa, en el Asiento N° D00002 del “Rubro gravámenes y cargas” de la precitada partida 05008894 (foja 84), la anotación preventiva de inicio de transferencia del inmueble de propiedad del Estado, respecto del área de 7,147.13 m<sup>2</sup>, requerida para la ampliación de la obra de infraestructura Aeropuerto Cadete FAP Guillermo del Castillo Paredes, a favor del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, de conformidad con el numeral 6.3.1 del artículo 6.3 de la Directiva N° 001-2021/ SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”<sup>5</sup> y modificatorias. Dicha anotación ha sido efectuada con título 2023-02575141 del 4 de septiembre de 2023, fecha anterior a la notificación al “MIDAGRI” del 21 de noviembre de 2023 (foja 44); y la publicación del acto de saneamiento del 9 de noviembre 2023 (foja 46);

<sup>3</sup> Aliaga Días, Félix, “Manual de Derecho Administrativo”, Volumen 1, Edición Lima – Perú, Servicios Gráficos Legales EIRL, pg. 199.

<sup>4</sup> Resolución 0031 -2022/SBN-ORPE, del 31 de diciembre de 2022.

<sup>5</sup> Aprobada por Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada en el “Diario Oficial El Peruano”, el 26 de julio de 2021.

28. Que, mediante la Solicitud de Ingreso (S.I) N° 12292- 2024, con el Oficio N° 226-2024/GRSM/ORO, del 7 de mayo de 2024 (foja 20), el "GORE" en atención a nuestro requerimiento efectuado con el Oficio N° 00209-2024/ORPE-PT, presentó el expediente administrativo; sin embargo, se advirtió que **no obraba en el mismo la notificación sobre el inicio del procedimiento de saneamiento al Ministerio de Transporte y Comunicaciones y su respectivo cargo**, como tampoco la declaración jurada, por lo que a través del Oficio N° 00419-2024/SBN-ORPE-PT, del 21 de julio de 2024, se solicitó remita la documentación faltante;

29. Que, con la S.I N°18325-2024, del 1 de julio de 2024, con el Oficio N° 329-2024-GRSM/ORO del 25 de junio de este año (foja 91), el "GORE" indicó que se remitió la documentación faltante, aunque se corroboró que, si bien se presentó la declaración jurada, no se remitió la notificación requerida; situación que dio lugar a la aclaración del "GORE", efectuada, con el Oficio 369-2024-GRSM/ORO (foja 99), contenida en la S.I 20095-2024, del 16 de julio de 2024, por el que precisó que **solo notificó al "MIDAGRI" y que el predio sobre el cual se ha efectuado el saneamiento físico legal se encuentra inafectada respecto del área de ampliación del aeropuerto**, adjuntando de su parte un plano de localización con **un área de 15 446.13 m2**;

30. Que, con la S.I N° 18415-2024, del 2 de julio de 2024, el Ministerio de Transporte y Comunicaciones, mediante el Oficio N° 8740-2024-MTC/19.03, del 28 de junio de 2024 (foja 95), señala haber tomado conocimiento que "el predio" inscrito en la partida N° 05008894, de la Oficina Registral de Tarapoto, es materia de un procedimiento de oposición presentada por el "MIDAGRI"; sin embargo, señala que se debe tener en cuenta que "el predio "se encuentra afectado para que se lleve a cabo el proyecto de ampliación del Aeropuerto de Tarapoto, por ser de necesidad pública;

31. Que, mediante el Memorando N° 00158-2024/SBN-ORPE-PT del 5 de septiembre de 2024, este órgano de revisión solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN determinar gráficamente **la ubicación del área de 0,7147 ha (7, 147.13 m2)**, sobre el cual el MTC ha solicitado la transferencia para ejecutar la ampliación del Aeropuerto de Tarapoto, **con relación al área de 2 has. y 5,010 m2 (25, 010.00 m2) inscrita en el Asiento D00004 de la Partida N° 05008894 de la Oficina Registral de Tarapoto y el área de 15,446.13 m2, con CUS N° 47351**, que declaró como materia de saneamiento en el "Aviso de saneamiento físico legal", así como en el plano adjunto al Oficio N° 369-2024-GRSM/ORO de aclaración por parte del "GORE";

32. Que, atendiendo a nuestro pedido, la Subdirección de Registro y Catastro remitió el Memorando N° 02884-2024/SBN-DNR-SDRC, en la cual mencionan que se realizó la búsqueda en la base gráfica de propiedades del Estado, **determinándose que el predio solicitado por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones para la ampliación del aeropuerto se encuentra inmerso en el predio con registro de SINABIP, CUS N° 47351**. Cabe mencionar que tanto el área de 2 has. y 5,010 m2 (25, 010.00 m2), inscrita en el asiento D00004 de la Partida 05008894, así como el área de 15,446.13 m2 inscrita en la misma partida, que declaró el "GORE" como materia de saneamiento, tienen número de CUS N° 47351, además **del plano adjunto al citado memorando se aprecia que el área materia de ampliación del aeropuerto esta superpuesta con las mencionadas áreas**;

**33.** Que, en atención a lo expuesto, queda evidenciado que el “GORE” ha omitido notificar al Ministerio de Transporte y Comunicaciones, afectando con ello su derecho de defensa dentro del procedimiento especial de saneamiento físico legal llevado a su cargo, además de incumplir con presentar el expediente administrativo completo, puesto que no ha presentado los documentos que acreditan la ejecución de la etapa de notificación a todos los posibles afectados con el referido procedimiento;

**34.** Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente se advierte que se ha incumplido con lo dispuesto por la Resolución 0031-2022/SBN-ORPE, del 29 de diciembre de 2022 que constituye precedente vinculante en cuanto a que *“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 del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de enero de 2023, el cual no fue observado por el “GORE”, sobre todo si tenemos en cuenta que este fue publicado con fecha anterior al inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal y por tanto ya estaba vinculado a su cumplimiento;

**35.** Que, respecto al trámite de la oposición, en el numeral 255.1 del artículo 255 del “Reglamento” se menciona que la entidad a cargo del saneamiento físico legal, remite el expediente con todos los actuados a la SBN dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días de presentada la oposición;

**36.** Que, se advierte del Oficio 0540-2024-MIDAGRI-SG/OGA del 15 de abril de 2024, presentada por la Entidad oponente, esto es, el “MIDAGRI”, que el “GORE” ha incumplido con remitir el expediente administrativo materia del procedimiento especial de saneamiento, que debe contener la oposición, dentro del plazo de cinco (5) días (entiéndase hábiles), de presentada la misma, conforme a lo previsto en el precitado numeral 255.1 del artículo 255 del “Reglamento”; siendo necesario, para la evaluación y pronunciamiento final, que el GORE subsane la omisión indicada en el considerando trigésimo tercero;

**37.** Que, por otro lado, se observa que la oposición presentada por el “MIDAGRI”, efectuada mediante la Carta 0435-2023-MIDAGRI-SG/OGA, del 14 de diciembre de 2023 (reverso foja 12), ampliada a través del Oficio 1636-2023-MIDAGRI-SG/OGA, del 29 de diciembre de 2023 (foja 12 reverso), se efectuó dentro del plazo de treinta (30) días, entiéndase hábiles, establecido por el numeral 254.1 del artículo 254 del “Reglamento”, para su presentación; plazo que se contabiliza a partir de la fecha de notificación del Oficio N° 665-2023-GRSM/ORA (foja 41) del “GORE”, por el que dicha entidad le notifica los actos de saneamiento, cuyo cargo de recepción por parte del “MIDAGRI” es del 21 de noviembre de 2023 (foja 44), teniendo esta entidad hasta el 10 de enero de 2024, para presentar su oposición, la cual fue presentada con fecha anterior al plazo indicado;

**38.** Que, por las consideraciones expuestas, corresponde declarar la nulidad del procedimiento especial de saneamiento físico legal hasta la etapa de notificación a todas las partes que tienen relación directa con el dominio del predio, debiendo retrotraerse el mismo hasta dicha etapa, con el fin que se notifique al Ministerio de Transporte y Comunicaciones el inicio del procedimiento de saneamiento que viene realizando el "GORE", para que el mencionado Ministerio tenga la oportunidad, de considerarlo pertinente, ejercer la acción prevista en el numeral 254.1 del artículo 254 del "Reglamento", dentro del plazo indicado en la citada norma. En atención a ello no corresponde pronunciarnos sobre el fondo de la controversia, hasta que se cumpla con lo indicado en este considerando;

**39.** De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, la 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 la **NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO, CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN EN USO A FAVOR DEL GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN Y OTROS**, iniciado por el mencionado gobierno regional **DEBIENDO RETROTRAERSE HASTA LA ETAPA DE NOTIFICACION A TODAS LAS PARTES AFECTADAS**, por los fundamentos expuestos del vigésimo sexto al trigésimo octavo considerando de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer que el **GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN**, una vez transcurrido el plazo legal previsto en el numeral 254.1 del "Reglamento", remita a este órgano de revisión sobre la notificación efectuada al Ministerio de Transporte y Comunicaciones y demás actuados generados a partir de dicho acto, a fin resolver el fondo de la controversia de saneamiento físico legal.

**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**  
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  
**MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Vocal (e)  
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal