

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0036-2024/SBN-ORPE**

San Isidro, 28 de noviembre del 2024

**EXPEDIENTE** 028-2024/SBN-ORPE.  
**RECLAMANTE** Ministerio de Educación (MINEDU).  
**RECLAMADO** Gobierno Regional de Arequipa  
**MATERIA** Oposición contra procedimiento especial del acto de independización

**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 PUEDE EFECTUARSE DENTRO DEL PLAZO DE TREINTA (30) DÍAS HÁBILES COMPUTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU NOTIFICACIÓN Y/O PUBLICACIÓN DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO”***

***“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 **028-2024/SBN-ORPE**, que sustenta la oposición presentada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, en adelante **MINEDU**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN**, tramitado por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA** en adelante el **“GORE”**, respecto del área afectada de 1, 500.00 m2, (área del predio matriz 4,000 m2), ubicado en la Mz. E3 Lote 4, del Sector Barrio Diego Cristóbal Túpac Amaru en el Centro Poblado de Caylloma, distrito de Caylloma, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° P06220911, con CUS N°62461, de la Oficina Registral de Arequipa área destinada a educación, cuyo titular registral es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en adelante el **“COFOPRI”**, 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 garantías de un debido procedimiento administrativo, en la regulación de sus 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

<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.

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;

### Del traslado de la oposición presentada por MINEDU

9. Que, mediante el Oficio N° 01362-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 20 de mayo de 2024, (Solicitud de Ingreso N° 14159-2024), el “MINEDU” formuló ante la Gerencia Regional de Salud del “GORE”, con copia a este órgano colegiado, la oposición presentada contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización, respecto de “el inmueble” materia del mencionado procedimiento;

10. Que, el “MINEDU” sustenta su oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización, en mérito al Informe N° 00622-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, de fecha 20 de mayo de 2024(foja 2-5) y el Informe Técnico N° 049-2024/AMCA, del 17 de mayo de 2024, documentos en los que, entre otros argumentos, se expone lo siguiente:

10.1. Que “el inmueble” se encuentra inscrito a favor del organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, pero en el Asiento N° 00002 de la Partida N° P06220911 de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 2461, obra la inscripción provisional del predio a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación, sin embargo, dicha anotación caducó de pleno derecho, al haber vencido el plazo de 6 meses previsto en la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”.

10.2. Se ha reconstruido el polígono del predio a independizar utilizando la información técnica del plano y memoria descriptiva proporcionados por el “GORE”, a través del Oficio N° 210-2014-GRA/GRS/GR-OEPD, que cuenta con coordenadas del sistema UTM, Datum PSAD56, resultando que al comparar con la imagen satelital de Google Earth de fecha 16/07/2023, **se observó que el polígono reconstituido de 1,500.00 m2, se encuentra fuera del área ocupada por el Centro de Salud de Caylloma.**



Imagen N° 1: Ubicación del área a independizar, comparado con imágenes del Google Earth

10.3. Este polígono a independizar fue comparado con la base Gráfica de SUNARP, verificándose que no presenta superposición con el Centro de Salud de Caylloma.



Imagen N° 2: Ubicación del predio inscrito P06220911, comparado la Base Gráfica de SUNARP

10.4. Al considerar la Base gráfica de la Sunarp, se evidencia un desplazamiento del predio inscrito en la Partida N° P06220911 hacia el noroeste, así como todos los predios colindantes inscritos dentro del PTL de COFOPRI, por lo que se procedió a realizar un análisis de georeferenciación, dando como resultado que el área ocupada por el Centro de Salud, recae parcialmente sobre la Partida N° P06220910 (Salud) y sobre un área que se encuentra fuera del perímetro del Plano de Trazado y Lotización (PTL) del Centro Poblado Caylloma, mas no recae en la Partida N° P06220911 (Educación).

10.5. Finalmente, señala que de la evaluación técnica mencionada se desprende que el polígono inscrito en la Partida N° P06220911, destinado a educación, no recae sobre el área ocupada por el Centro de Salud de Caylloma; por lo que considera que no es viable la independización del área de 1, 500.00 m2 que viene gestionando el "GORE".

11. Que, por su parte, el "GORE", sustenta su contradicción respecto a la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización, en mérito al escrito de contradicción del 26 de junio de 2024 (foja 53), el Oficio N° 210-2024-GRA/GRS/GR-OEPD del 28 de febrero de 2024, memoria descriptiva de independización del Lote 4 inscrito en la Partida N° P06220911 cuyo uso es educación, planos de localización y ubicación "Educación Sub lote 4", los Oficios Nros. 962 y 1159-2024-GRA/GRS/GR-OEPD del 1 de agosto y 4 de septiembre del año 2024, documentos en los que, entre otros argumentos, expone lo siguiente:

11.1. Que, mediante el Oficio N° 210-2024-GRA/GRS/GR-OEPD, del 28 de febrero de 2024, se notificó al "MINEDU", sobre el inicio del procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización, para la elaboración del expediente de técnico de inversión del proyecto denominado "Mejoramiento de los servicios de Salud del Centro de Salud de Caylloma en la Localidad de Caylloma, Distrito de Caylloma, provincia de Caylloma Arequipa", que cuenta con CUI N° 2520502. Además, indica que sobre parte del predio inscrito en la Partida P06220911, destinado a educación existe una infraestructura de salud debidamente delimitada y ocupada hace más de treinta (30) años, por lo que se va independizar un área de 1, 500.00 m2.



Imagen 1: Evaluación técnica del GORE Arequipa, el Sub Lote 4 y 4A corresponde al lote destinado a educación

- 11.2.** El Centro de Salud ocupa parte del predio “Sublote 4-A” destinado para educación y el “Sublote 3-A” es el área remanente del centro de Salud.
- 11.3.** Menciona que las coordenadas inscritas por COFOPRI y el trazado de lotización inscrito en la base gráfica de SUNARP se encuentra desplazada al noroeste del Centro Poblado de Caylloma, situación que fue comunicada a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para la rectificación del área de dominio público ocupado por el Centro de Salud, obteniéndose como respuesta el Oficio N° 03531-2020-SBN-DGPE-SDAPE, en el que se indica que es el Sistema Nacional de Abastecimiento-SNA el organismo encargado y competente para la gestión y administración de los bienes inmuebles administrados por las entidades públicas.

#### 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, publicitar a través 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 de los Oficios 00324 y 00698-2024 /SBN-ORPE-PT del 5 de junio y 19 de septiembre de 2024, pedido que fue atendido, según se aprecia en el asiento 00003 de la Partida N° P06220911 de la Oficina Registral de Arequipa (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 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).

<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.

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

### Del dominio del inmueble

- 13.1.** Que, el área de 4,000,00 m<sup>2</sup>, del cual se pretende independizar vía el procedimiento especial de saneamiento físico legal un área de 1,500.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana “E3” Lote 4, del Sector Barrio Diego Cristóbal Túpac Amaru en el Centro Poblado de Caylloma, distrito de Caylloma, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, se encuentra inscrito en la Partida N° P06220911 del Registro de Predios de Arequipa, cuyo uso del área está destinada a educación, figurando como titular del dominio COFOPRI.
- 13.2.** Que, si bien en el asiento 00002 de la citada partida obra la inscripción provisional del dominio a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación, efectuada el 28.11.2005 en el marco de la Ley 26512, la cual ha caducado de pleno derecho, al haber vencido el plazo de seis (6) meses previstos en la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”.

### Plazo para interponer oposición

**14.** Que, el “GORE” notificó los actos de saneamiento al “MINEDU”, a través del Oficio N° 210-2024-GRA/GRS/GR-OEPD del 28 de febrero de 2024 (foja 7), el cual fue ingresado a esta entidad, según el cargo que obra en los actuados (foja 25), el **14 de marzo de 2024**;

**15.** Que, el “MINEDU” formuló oposición ante el “GORE”, mediante el Oficio N° 01362-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL y el Informe N° D000622-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (foja 2-5), presentado con fecha **20 de mayo de 2024**, invocando el precedente de observancia obligatoria establecido en la Resolución N° 0002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, en el sentido que la oposición puede plantearse “(...) *hasta antes de la conversión en inscripción en definitiva de la anotación preventiva del procedimiento ante el Registro de Predios*”, el cual estaría supuestamente habilitando al “MINEDU” a presentar la oposición en tanto no haya concluido el procedimiento de saneamiento físico Legal con la inscripción definitiva;

**16.** Que, el numeral 254.1 del artículo 254 del “Reglamento” establece 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;

**17.** Que, en el presente caso se observa que el “GORE” notificó al “MINEDU” el inicio de los actos de saneamiento, con el Oficio N° 210-2024-GRA/GRS/GR-OEPD del 28 de febrero de 2024, recibido el 14 de marzo del 2024 (foja 7), por lo cual desde dicha fecha se contabilizan los 30 días hábiles para formular su oposición, **plazo que vencía el 29 de abril de 2024** del presente año; sin embargo, dicha contradicción fue presentada ante el “GORE” el **24 de mayo de 2024**, con el Oficio 01362-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL. En tal sentido, habiéndose advertido que el “MINEDU” **presentó su oposición de manera extemporánea**, corresponde declarar su improcedencia;

**18.** Que, sobre el precedente de observancia obligatoria, contenido en la Resolución N° 0002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, invocado por el “MINEDU”, cabe precisar que el mismo 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 (30) 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;

**19.** Que, al respecto, este órgano de revisión de la propiedad estatal se ha pronunciado recientemente, con la Resolución N° 0029-2024/SBN-ORPE del 26 de septiembre del 2024, en sentido que *“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”*

### **Sobre la legalidad del procedimiento de Saneamiento**

**20.** Que, por otro lado, en virtud a lo previsto en el numeral 255.3 del artículo 255 del “Reglamento”, este órgano de revisión además de pronunciarse sobre la oposición interpuesta y su procedencia, también debe pronunciarse sobre la legalidad del procedimiento especial de saneamiento físico legal, siendo parte del mismo la ejecución de cada una de las etapas del este procedimiento; en tal sentido, en el expediente administrativo deben obrar los documentos que acrediten ello. Dicha posición, también ha sido materia de pronunciamiento por parte de este órgano, expresada en la Resolución N° 0022-2023/SBN-ORPE del 28.12.2023;

**21.** Que, este órgano de revisión advirtió que en el expediente administrativo remitido por el “GORE” no obra el cargo de notificación al COFOPRI, en el que se le comunique sobre el inicio del procedimiento de saneamiento físico legal, así como tampoco obra la declaración jurada -a que se refiere el literal a) del artículo 249, documento importante que debe proveer información relevante al procedimiento especial de saneamiento, como es si se efectuó la notificación a todos los posibles interesados, si “el inmueble” es materia de un proceso judicial en el que se cuestione la propiedad del mismo, si la entidad que sanea ejerce posesión u otras situaciones relevantes para determinar si resulta procedente el inicio del procedimiento de saneamiento, razón por la cual a través del Oficio N°00508-2024/SBN-ORPE-PT del 19 de julio de 2024 se requirió al “GORE” que presente dichos documentos, otorgando el plazo de 3 días, sin embargo, hasta la fecha no ha sido presentada;

**22.** Que, la falta de notificación al COFOPRI, también fue advertida por la entidad oponente (“MINEDU”), en el literal c) del numeral 3.5 del Informe N° 00622-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL;

**23.** Que, asimismo, con el Oficio N° 00547-2024/SBN-ORPE-PT de agosto de 2024, se requirió al “GORE” remita la notificación efectuada a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) y su cargo, sobre el inicio del procedimiento de saneamiento, debido a que como señala el “GORE”, en el Oficio N° 210-2024-GRA/GRS/GR-OEPD, existe una infraestructura de salud en “el inmueble” materia de controversia;

**24.** Que, el “GORE” con el Oficio N° 1159-2024-GRA/GRS/GR-OEPD del 4 de septiembre del año en curso, señala que *“el procedimiento especial al cual se ajusta nuestro requerimiento, no indica la notificación a la Dirección General de Abastecimiento (DGA); sin embargo, se cumplió con notificar a la Gerencia de Educación y al Ministerio de Educación”*. Con relación a la presentación de la declaración jurada solicitada, menciona que cumple con remitir dicho documento; sin embargo, de la revisión efectuada se aprecia que adjuntaron nuevamente el expediente administrativo con los mismos documentos, sin que obre la declaración requerida;

**25.** Que, con respecto a la necesidad de la intervención de la DGA en este procedimiento, es oportuno mencionar que el artículo 3 del “TUO de la Ley del Sistema”<sup>4</sup> establece que los bienes estatales *“(…) se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular*

---

<sup>4</sup>Modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo 1439, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre de 2018.

al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el “SNBE”, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el “Reglamento”, con ello, se delimita el ámbito de actuación de la “SBN” respecto a los bienes estatales conformantes del “SNBE”;

**26.** Que, de otro lado, en el numeral 1) del artículo 4 del “Reglamento del Decreto Legislativo 1439”<sup>5</sup> (en adelante “D.L.1439”), define a los bienes inmuebles del Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante “SNA”) como, *“aquellas edificaciones bajo la administración de las entidades, independientes del título jurídico en virtud del cual la ejercen; incluyendo los terrenos sobre los cuales hay construcciones, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros independientemente de su uso efectivo”;*

**27.** Que, el literal f) del artículo 5 de la Directiva 002-2021-EF/54.01<sup>6</sup>, establece que los bienes inmuebles, *“son aquellas edificaciones bajo administración de las entidades públicas, independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen dicha administración, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como, sedes institucionales y oficinas administrativas, archivos, talleres, laboratorios, almacenes, depósitos, entre otros. Dichos bienes inmuebles incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”;*

**28.** Que, en ese sentido, queda claro que la DGA es competente para estimar si se opone o no al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de inscripción de dominio iniciado por el “GORE”, por tanto, también debió ser notificado sobre el inicio de los actos de saneamiento realizados por la entidad

**29.** 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), la 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. [...]”

**30.** 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; y, de lograr identificarlo, deberá ser notificado en el procedimiento, caso contrario, si no se identifica a ninguna persona o entidad que pueda ser afectada, corresponderá 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

---

<sup>5</sup> Reglamento del Decreto Legislativo 1439, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 15 de julio de 2019.

<sup>6</sup> Directiva 002-2021-EF/54.01, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 5 de junio de 2021, modificado por la Resolución Directoral 0016 -2021-EF/54.01, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 28 de diciembre de 2021.

defecto, en el caso que estas sean desconocidas, que se cumplió con las publicaciones correspondientes, tal como se indica en el literal a) del artículo 249 del “Reglamento”;

**31.** 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/SBNORPE, del 5 de octubre de 2023 y 0021-2023/SBN-ORPE, del 28 de diciembre de 2023;

**32.** 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>7</sup>;

**33.** 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;

**34.** Que, por las consideraciones expuestas, sin perjuicio de declarar improcedente la oposición por la presentación extemporánea, corresponde declarar la también la nulidad del procedimiento especial de saneamiento físico legal hasta la etapa del diagnóstico técnico legal para determinar la correcta ubicación del bien, el acto de saneamiento físico y, consecuentemente, las entidades que podrían estar siendo afectadas y notificarlas para que hagan valer su derecho de considerarlo pertinente, debiendo retrotraerse el mismo hasta dicha etapa;

**35.** Que, de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 106-2016/SBN y modificatorias, y el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

---

<sup>7</sup> Aliaga Días, Felix, “Manual de Derecho Administrativo”, Volumen 1, Edición Lima – Perú, Servicios Gráficos Legales EIRL, pg. 199.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** por extemporánea la oposición interpuesta por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN**, tramitado por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, por los fundamentos expuestos del décimo cuarto al décimo noveno considerando.

**SEGUNDO:** Declarar la **NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN**, iniciado por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, debiendo retrotraerse el procedimiento hasta la etapa del diagnóstico físico legal, por los fundamentos expuestos en los considerandos vigésimo al trigésimo cuarto considerando.

**TERCERO:** Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de oposición inscrita en el Asiento 00003 de la Partida N° P06220911 de la Oficina Registral de Arequipa, como parte del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN**, tramitado por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**CUARTO:** Disponer la notificación de la presente resolución a las entidades partes del presente procedimiento; 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  
**MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Vocal (e)  
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal