

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE  
REVISIÓN DE LA  
PROPIEDAD  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0008-2025/SBN-ORPE**

San Isidro, 11 de abril del 2025

**EXPEDIENTE** 003-2025/ SBN-ORPE  
**RECLAMANTE** Ministerio de Educación  
**RECLAMADO** Municipalidad Distrital de Veintiséis de Octubre  
**MATERIA** “Oposición 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 a favor de Municipalidad Distrital de Veintiséis de Octubre”.

**SUMILLA:**

**“NO CORRESPONDE EMITIR PRONUNCIAMIENTO DEL ORPE SOBRE LA CUESTIÓN DE FONDO DE LA CONTROVERSIA GENERADA EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, CUANDO LA OPOSICIÓN HA SIDO PRESENTADA DE MANERA EXTEMPORÁNEA Y SE CUENTA CON LA INSCRIPCIÓN DEFINITIVA DEL ACTO MATERIA DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL”.**

**VISTO:**

El Expediente **003-2025/SBN-ORPE** que sustenta la oposición presentada por el Ministerio de Educación, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE LA TITULARIDAD A FAVOR DEL ESTADO CON AFECTACIÓN AUTOMÁTICA**, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VEINTISÉIS DE OCTUBRE**, tramitado por dicha entidad, con relación al área de 7,502.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1 de la Mz, S1, III Etapa, Habilitación Urbana, H.U.P Micaela Bastidas, en el distrito de Veintiséis de Octubre, provincia y departamento de Piura (en adelante “el predio”), inscrito en la Partida N° P15087368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura , y registrado en el SINABIP con CUS N° 199388;

**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 “SNBE”) encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante el “TUO de la Ley del Sistema”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA<sup>2</sup> (en adelante el “Reglamento”);

<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.

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, 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", 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";

7. Que, el artículo 243 del "Reglamento" identifica la tipología de actos de saneamiento físico legal y además para una idónea aplicación, define cada uno de estos supuestos, entre otros tenemos: i) Inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta; ii) Asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce posesión: respecto de predios o inmuebles inscritos a favor de otra entidad y solamente en relación al área que posee la entidad sin título alguno, comprendiéndose la independización en caso de posesión parcial; y, iii) Aclaración del destino de los aportes reglamentarios: se indica el destino del aporte en función al uso que se le viene dando, sin cambiar la titularidad. Cabe precisar que, dicha tipología no es cerrada, pues admite otros actos de saneamiento que sea necesarios; de conformidad con lo previsto por el literal i) del numeral 22.1) del artículo 22 del "TUO de la Ley del Sistema";

8. Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías de un debido procedimiento administrativo, en el desarrollo de sus etapas, que 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;

9. Que, ahora bien, resulta oportuno recordar que un predio o inmueble estatal podrá requerir uno o más actos de saneamiento físico legal, el cual o los cuales solo podrán ser identificados como resultado de un correcto e integral diagnóstico físico legal que concluya con la emisión de un informe técnico legal que dé cuenta de los actos de saneamiento que requiere el predio o inmueble; pudiéndose incluso ejecutarse de manera simultánea o progresiva, según la prioridad establecida por la entidad del “SNBE”. De ahí que pueda justificarse la existencia – razones metodológicas – que dividan los actos de saneamiento en principales y accesorios, siendo los principales aquellos que buscan regularizar un derecho (definitivo o temporal), respecto del predio o inmueble, por lo que los restantes deberán ser reputados como accesorios;

10. Que, finalmente, el numeral 255.3) del artículo 255 del “Reglamento” establece los alcances del pronunciamiento de este órgano colegiado, en la medida que la resolución del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal, en adelante “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;

#### **Del procedimiento iniciado ante el ORPE y la puesta en conocimiento de la oposición**

11. Que, con el Oficio N° 00393-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 13 de febrero de 2025 (Solicitud de Ingreso N° 04555-2025 del 14 de febrero de 2025), de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario (en adelante DISAFIL) del Ministerio de Educación (en adelante “MINEDU”), traslada en copia, a este órgano colegiado, la oposición formulada por dicha dirección dirigida a la Municipalidad Distrital de Veintiséis de Octubre (en adelante “la Municipalidad”), contra el procedimiento de saneamiento físico legal del acto de Asunción de Titularidad favor del Estado y Afectación de Uso a favor de “la Municipalidad” de “el predio”, solicitando se suspenda el procedimiento y remita al ORPE el expediente administrativo para que resuelva;

12. Que, a través del Oficio N° 00108-2025/SBN -ST-ORPE del 24 de febrero de 2025, este órgano colegiado, debido a que había transcurrido el plazo previsto en el artículo 255.1 del artículo 255 del “Reglamento”, solicita a “la Municipalidad” suspenda el procedimiento especial de saneamiento físico legal y remita el expediente administrativo completo para resolver, pedido que fue atendido por “la Municipalidad” con la Solicitud de Ingreso N° 06129-2025 del 27 de febrero de 2025, trasladando el mismo;

13. Que, por parte del “MINEDU”, entre sus argumentos relevantes mencionados en el Informe N° 00190-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 13 de febrero del 2025 señala lo siguiente:

13.1 Indica que “el predio” en conflicto se encuentra destinado para su uso educativo, conforme obra en la Partida Electrónica N° P15087368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, además que en el marco del proceso de habilitación urbana, se requiere aportes gratuitos y obligatorios, los que constituirán áreas de uso público irrestricto, estando entre ellas, para el uso de educación, las cuales constituyen también bienes de dominio público del Estado.

13.2 Refiere que corresponderá a la “DISAFIL” en su oportunidad efectuar las gestiones correspondientes ante la SUNARP, para la inscripción de dominio de “el predio” a su favor, toda vez que la titularidad del mismo se encuentra a favor de la empresa habilitadora (Banco de Vivienda del Perú -Cuenta FONAVI), conclusión a la que llegan por el Acuerdo Plenario CLXII del año 2016 de la Sala Plena del Tribunal Registral.

13.3 Además, menciona que conforme a la imagen satelital de Google Earth de fecha 5 de octubre de 2024, no se evidencia ocupación física de uso municipal sobre “el predio”, conforme se aprecia en la foto de Google Street View de septiembre de 2013. Por tanto, debe quedar claro que para que una entidad pública pueda dar inicio al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto asunción de titularidad a favor del estado y constitución automática de afectación en uso debe ejercer posesión sobre un determinado predio u inmueble.

**14.** Que, con relación a la posición de “la Municipalidad”, en el Informe N° 04-2025-MDVO-GDU-SGCHUYSFL-RHC del 19 de febrero de 2025, el informe 02-2024-MDVO-GDU-SGCHUYSFL-RHC-PLFZ del 23 de octubre de 2024 y otros documentos que sustentan el saneamiento a su cargo, señala entre lo mas resaltante lo siguiente:

- 14.1. Indica que el “MINEDU” pese haber sido debidamente notificado, presentó la oposición de manera extemporánea, es decir, fuera del plazo previsto en el numeral 254.1 del artículo 254 del “Reglamento”.
- 14.2. Señala que mediante el Oficio N° 279-2024-PCM /PE-ST-01 de fecha 07 de marzo de 2024 la Secretaría Técnica de apoyo a la Comisión Ad Hoc del Banco de Materiales en liquidación precisa que el predio se encuentra inscrito a nombre del Banco de Vivienda del Perú “FONAVI”, por lo que se notificó el inicio del procedimiento de saneamiento físico legal a dicha entidad, sin respuesta hasta el momento.
- 14.3. Refuta lo señalado por MINEDU, en el aspecto que solo le corresponde a dicho ministerio el saneamiento de “el predio” como entidad beneficiaria del aporte gratuito para el servicio de educación, como resultado del proceso de habilitación urbana, y que “la Municipalidad” no está ocupando “el predio” materia de saneamiento, debido a que de acuerdo al plano de ubicación y perimétrico del “Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Castilla, Veintiséis de Octubre y Catacaos al 2032”, tendría la Zonificación de “Zona de Recreación Pública-ZRP”, además actualmente es utilizado por los pobladores como cancha de futbol y promueven la habilitación de pequeños jardines, se encuentra en área urbana consolidada y cuenta con todos los servicios básicos.
- 14.4. Resalta que “el predio” se encuentra en la jurisdicción territorial de “la Municipalidad”, por tanto, se encuentran custodiado, resguardado y en mira de proyectos de desarrollo para la prestación de servicios públicos en favor de la comuna, correspondiéndoles su administración para el desarrollo específico de sus funciones y fines.

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

**15.** Que, el numeral 2 del artículo 255 del Reglamento, prevé que, la “SBN” (entiéndase a través del “ORPE”) en un plazo no mayor a cinco (5) días (entiéndase días hábiles), podrá solicitar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP que anote preventivamente la oposición. Dicha disposición legal tiene, entre otras finalidades, publicitar la existencia de un conflicto de intereses entre entidades públicas que será resuelto en única y última instancia a través de este órgano colegiado; decisión que además dará por agotada la vía administrativa. De ahí la importancia de su anotación en el Registro de Predios, pues solo así se podrá garantizar la eficacia de lo resuelto por este órgano colegiado;

**16.** Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, la anotación preventiva de la oposición formulada por “la Municipalidad” contra el procedimiento de saneamiento físico legal del acto de asunción de titularidad a favor del Estado y afectación de uso a favor a dicha comuna, se efectuó con el Oficio de fecha 19 de febrero de 2025, habiéndose procedido a la anotación respectiva en el Asiento N° 00005 de la Partida N° P15087368 del Registro de Propiedad Inmueble, de la Oficina Registral de Piura;

## Determinación de las cuestiones

Determinar si corresponde emitir pronunciamiento al ORPE sobre la cuestión de fondo de la controversia generada en el procedimiento especial de saneamiento físico legal, cuando la oposición ha sido presentada de manera extemporánea y se cuenta con la inscripción definitiva del acto materia de saneamiento físico legal.

## Análisis del caso

17. 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”;

18. Que, en el numeral 254.1 del artículo 254, del precitado dispositivo legal, precisa 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;

19. Que, cabe resaltar que la oposición constituye una de las etapas del procedimiento especial de saneamiento físico legal, que **debe efectuarse antes de la inscripción registral definitiva**, según se desprende de lo previsto en el artículo 245 del “Reglamento”, además que para su interposición, las entidades que se consideren afectados con el acto de saneamiento, sea por algún vicio en el procedimiento especial o porque se encuentre afectado algún derecho real a su favor, deben interponer, en un plazo de 30 día hábiles computados a partir de la notificación o publicación del acto, lo cual también emana de lo dispuesto en el numeral 254.1 del artículo 254 del “Reglamento”;

20. Que, en el presente caso se observa que “la Municipalidad” al verificar que “el predio”, inscrito en la Partida N° P15087368, constituye un aporte reglamentario para uso Centro Educativo, notificó al “MINEDU” el inicio de los actos de saneamiento, con el Oficio N° 2281-2024-MDDVO-SGCHUYSFLMDVO-JGC, siendo ingresado al ministerio, el 1 de octubre de 2024 según se aprecia en la constancia de recepción de su mesa de parte virtual (foja 95), por lo cual, desde esa fecha tenía 30 días hábiles para formular su oposición, **plazo que venció el 19 de noviembre de 2024**; sin embargo, **presentó la misma el 14 de febrero de 2025**, con el Oficio N° 00393-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 13 de febrero de 2025 (Solicitud de Ingreso N° 04555-2025) ante “la Municipalidad” (foja 1), con copia a este órgano colegiado, por lo cual se advierte que este ministerio presentó su oposición de manera extemporánea;

21. Que, como es de verse el “MINEDU” presenta la oposición ante “la Municipalidad” fuera del plazo legal y, más aún, actualmente ya se cuenta con inscripción registral definitiva a favor de dicha comuna, conforme se observa en el asiento N° 00005 de la Partida N° P15087368, cuya fecha de presentación del Título n° 2024- 03668425 es del 19 de diciembre de 2024, estando por tanto ante un procedimiento de saneamiento concluido;

22. Que el “MINEDU” menciona la Resolución N° 0002-2019/SBN-ORPE del 29 de marzo de 2019, invocándola como precedente de observancia obligatoria, para aseverar que, «siempre que no haya concluido el “procedimiento especial” con la inscripción definitiva, procede formular oposiciones», con el fin de dar a tender que no existe un plazo definido; sin embargo, esta resolución fue emitida durante la vigencia del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, que 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] para interponer la oposición. Por tanto, dicha resolución tampoco se encuentra vigente, lo cual fue mencionado por este órgano de revisión en diferentes casos en los que fue parte el

“MINEDU”, como en Resoluciones Nros. 0028-2024/SBN-ORPE y 0029-2024/SBN-ORPE, además que el acto materia de saneamiento cuenta con inscripción definitiva;

23. Que, en ese orden de ideas, el “MINEDU” contaba con un plazo legal para que, de considerarse afectado con el procedimiento especial de saneamiento, presente la oposición y sustente su posición, el cual no observó, lo que ha generado que “la Municipalidad” obtenga la inscripción del acto de saneamiento solicitado de manera definitiva, sobre “el predio” a su favor, por lo que corresponde que este órgano de revisión declare improcedente y sin declaración sobre el fondo la oposición presentada;

24. Que, no obstante, lo anterior, revisada la declaración jurada de fecha 10 de octubre del 2024, (fojas 42) se advierte que esta indica como uso de “el predio” Centro Educativo, sin precisar qué entidad lo administra; además, según las imágenes actuales de “Google Earth Pro” se observa que no existe ocupación deportiva, jardines u otro servicio público;

25. Que, en consecuencia, al no existir evidencia de servicio público de competencia municipal en “el predio” que hubiese sustentado la acción de saneamiento físico legal, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de la SBN para las acciones de su competencia;

26. 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 extemporáneo la oposición interpuesta por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE ASUNCIÓN DE TITULARIDAD Y AFECTACIÓN EN USO** a favor y tramitado por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VEINTISÉIS DE OCTUBRE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**SEGUNDO:** Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal inscrito en el Asiento N° 00005 de la Partida N° P15087368, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura.

**TERCERO:** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión la presente resolución y sus antecedentes para las acciones de su competencia.

**CUARTO:** 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:  
**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

Firmado por:  
**BRIAN JOHNNY CÁCERES SILVA**  
Vocal (e)  
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal