

El Peruano

FUNDADO EL 22 DE OCTUBRE DE 1825 POR EL LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR

200 AÑOS

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

Jueves 15 de octubre de 2026

PRECEDENTES VINCULANTES

(Constitucionales, Judiciales y Administrativos)

Año XXXV / N° 1316

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

ÓRGANO DE REVISIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0042-2026/SBN-ORPE

San Isidro, 13 de octubre del 2026

EXPEDIENTE N° 035-2026/SBNORPE
RECLAMANTE Municipalidad Provincial de Tacna
RECLAMADO Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Tacna
MATERIA Oposición contra el procedimiento de saneamiento físico legal regulado por la Ley N° 31318 y su Reglamento.

SUMILLA

"Las entidades públicas que ejecuten el procedimiento especial de saneamiento físico legal previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 y su Reglamento, o el procedimiento de saneamiento físico legal regulado por la Ley N° 31318 y su Reglamento, deben trasladar, en la diligencia de notificación personal efectuada a las personas o entidades identificadas como potencialmente afectadas, los actuados que conforman el expediente administrativo de saneamiento, a fin de garantizar el debido procedimiento y su derecho de defensa.

Para tal efecto, resulta indispensable adjuntar el Informe Técnico Legal que contiene el diagnóstico físico legal del predio o inmueble objeto de saneamiento —con su correspondiente documentación técnica georreferenciada en coordenadas UTM, zona geográfica y DATUM oficial vigente—, así como los antecedentes que lo sustentan, tales como requerimientos de información a la SBN, COFOPRI, municipalidades u otras entidades públicas, inspecciones de campo, títulos que acrediten dominio, partidas o títulos archivados, certificados de búsqueda catastral o levantamientos topográficos u otros realizados en función de las características de cada saneamiento. Dicho informe precisa el acto de saneamiento a ejecutar, analiza de manera sustantiva la información recabada y fundamenta la viabilidad técnica y jurídica de dicho acto".

VISTO:

El Expediente N° 035-2026/SBNORPE que sustenta la oposición presentada por la **MUNICIPALIDAD**

PROVINCIAL DE TACNA, contra el procedimiento de **SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL REGULADO POR LA LEY N° 31318 Y SU REGLAMENTO**, promovido por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE TACNA**, mediante el acto denominado **"RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS, ACUMULACIÓN DE PREDIOS E INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN"**, respecto de un área de 96,196.16m², que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica N° 05114934 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, y ocupado por el Centro de Producción Agropecuaria "fundo Calana" del Instituto de Educación Superior Público "Francisco de Paula González Vigil", ubicado en el Pago Piedra Blanca, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna (en adelante, "el inmueble"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN") es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "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 N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante, "TUO de la Ley del Sistema") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (en adelante, "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, "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;

5. Que, el numeral 3.4 del artículo 3 de la Ley N° 31318, Ley que regula el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles del sector educación destinados a instituciones educativas públicas (en adelante, “Ley N° 31318”), concordado con el numeral 14.3 del artículo 14 de su Reglamento³, (en adelante, “Reglamento de la Ley N° 31318”), señala que la “SBN” resuelve las oposiciones formuladas por entidades contra el saneamiento físico legal que promueva el Ministerio de Educación (en adelante “MINEDU”) o las Direcciones Regionales de Educación (o las que hagan de sus veces) sobre inmuebles del sector educación destinados a instituciones educativas en el marco de la citada Ley;

Del traslado de la oposición presentada por la Municipalidad Provincial de Tacna

6. Que, mediante Oficio N° 554-2026-A/MPT/TACNA, de fecha 15 de julio de 2026 [S.I. N° 23015-2026 (foja 1)], la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TACNA** (en adelante “MPT”), formuló oposición directamente ante la “SBN” contra el procedimiento de saneamiento físico legal promovido por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE TACNA** (en adelante “DRET”), respecto de “el inmueble”, adjuntando documentación técnica y registral que lo sustenta (fojas 1 al 15), conforme lo habilitan el numeral 12.2 del artículo 12 y el numeral 14.1 del artículo 14 del “Reglamento de la Ley N° 31318”;

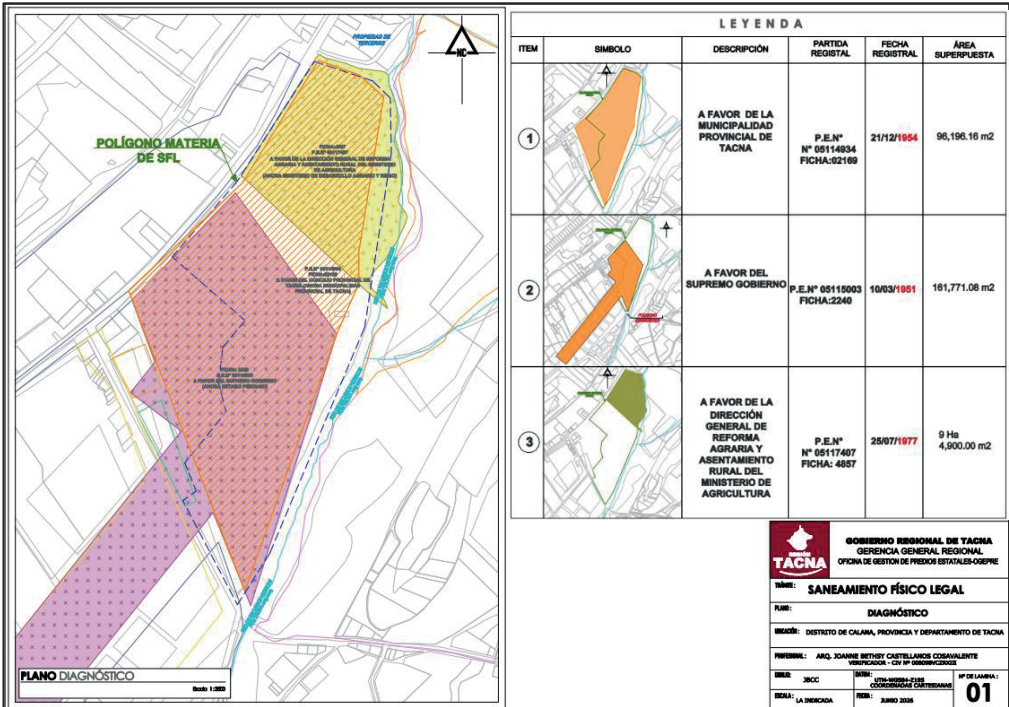
7. Que, mediante el Oficio N° 00400-2026/SBN-ST-ORPE del 21 de julio de 2026, notificado el 22 de julio de 2026, este órgano colegiado comunicó a la “DRET”

la oposición formulada por la “MPT”. Asimismo, requirió la suspensión del procedimiento de saneamiento físico-legal hasta su resolución y la remisión del expediente administrativo correspondiente, de conformidad con los numerales 12.2 del artículo 12 y 14.2 del artículo 14 del “Reglamento de la Ley N° 31318”. En atención a ello, mediante el Oficio N° 1858-2026-GGR-OGEPRE/GOB.REG.TACNA, del 30 de julio de 2026 [Solicitud de Ingreso N° 24294-2026], la Oficina de Gestión de Predios Estatales del Gobierno Regional de Tacna (en adelante, “OGEPRE”) remitió el expediente administrativo de saneamiento físico legal (fojas 17 al 56);

Hechos que motivan la controversia: El procedimiento de saneamiento físico legal seguido por la “DRET”

8. Que, la “DRET” sustenta el procedimiento de saneamiento físico legal en el marco de la “Ley N° 31318” y su reglamento, fundamentándolo, entre otros, en los siguientes documentos: a) Informe N° 156-2026-OGEPRE-B07/GOB.REG.TACNA del 8 de junio de 2026, que contiene el diagnóstico físico legal de “el inmueble” (fojas 41 al 48); b) Plano de Diagnóstico – Lámina 01 (foja 71); y, c) el Oficio N° 2725-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA del 12 de junio de 2026, mediante el cual notificó a la “MPT” el inicio del procedimiento (foja 15). Al respecto, la “DRET” expone los siguientes argumentos:

8.1. Se precisa que el polígono materia de saneamiento físico legal, correspondiente al Centro de Producción Agropecuaria Fundo Calana del Instituto de Educación Superior Público “Francisco de Paula González Vigil”, abarca un área total de 257 967,24 m². De dicho total, 96 196,16 m² se superponen con el predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05114934, de titularidad de la “MPT”, mientras que 161 771,08 m² corresponden al predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05115003, de propiedad del Supremo Gobierno. Asimismo, se superpone en 9 Ha. 4,900 m² (94,900 m²) con el inscrito en la Partida Electrónica N° 05117407, de titularidad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura (ahora Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego), por el cual se solicita la cancelación de partida por duplicidad registral:



Fuente: Plano de diagnóstico - Lámina 01.

8.2. Al respecto, se precisa que mediante la Resolución Suprema N° 145 del 13 de abril de 1957, se autorizó al Ministerio de Aeronáutica a transferir al Ministerio de Educación Pública los terrenos e instalaciones de la Base Aérea de Calana, con la finalidad de que en dicho inmueble funcione el Instituto Nacional Agropecuario N° 25 de Tacna. Se señala que esto habría sido el motivo del actual uso educativo del predio.

8.3. Sobre la base de los antecedentes expuestos, la "DRET" sostiene que corresponde ejecutarse los actos de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, acumulación de predios e inscripción de dominio a favor del "MINEDU" respecto de las Partidas Electrónicas N° 05114934 y N° 05115003; y la cancelación de partida por duplicidad registral de predios estatales respecto de la Partida Electrónica N° 05117407.

De los fundamentos de la oposición presentada por la "MPT"

9. Que, mediante Oficio N° 554-2026-A/MPT/TACNA y el Informe Técnico Legal N° 013-2026-OB/OGAF/MPT, la "MPT" formuló oposición sustentándose en los siguientes argumentos principales:

9.1. La "MPT" es titular registral del predio denominado Fundo Rústico ubicado en el Pago de Piedra Blanca, con un área de 258 210,00 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 05114934, cuyo dominio corre inscrito desde el 21 de diciembre de 1954 en mérito al Acta Oficial de Entrega del 27 de agosto de 1929, expedida en cumplimiento del Tratado de Lima.

9.2. La **notificación efectuada** mediante el Oficio N° 2725-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA **no fue acompañada del diagnóstico físico legal, planos, memorias descriptivas ni demás información técnica**, lo que **impide determinar con certeza el ámbito materia de saneamiento, la causal normativa invocada y la relación existente entre los distintos actos comunicados**, colocándola en estado de indefensión.

9.3. La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas constituye un mecanismo para eliminar una inexactitud registral y no para reducir, recortar o redefinir unilateralmente los límites de predios pertenecientes a otras entidades, conforme a la doctrina y a los criterios del Tribunal Registral contenidos en las Resoluciones N° 324-2007-SUNARP-TR-T, N° 024-2016-SUNARP-TR-T y N° 03735-2023-SUNARP-TR-T.

9.4. La entidad promotora no ejerce posesión sobre la totalidad del ámbito materia de saneamiento, habiéndose verificado en la inspección de campo del 26 de junio de 2026 la existencia de una construcción destinada a una tienda y de un vivero denominado "Vivero Sánchez", de aparente posesión de terceros particulares.

9.5. Respecto de la inscripción de dominio a favor del "MINEDU", **no se ha puesto en conocimiento el documento de fecha cierta que la sustentaría**; y, respecto de la cancelación de partida por duplicidad registral, no se desarrolla la relación técnica y jurídica de dicho acto con los demás actos comunicados.

De la anotación preventiva de la oposición

10. Que, si bien la "Ley N° 31318" y el "Reglamento de la Ley N° 31318" omiten señalar taxativamente la remisión de solicitudes de anotación preventiva de oposición ante los Registros Públicos por parte de este Colegiado, la Primera Disposición Complementaria Final⁴ del "Reglamento de la Ley N° 31318" habilita la aplicación supletoria de las normas del "SNBE", orientada a garantizar la agilización y efectividad de las acciones de saneamiento físico legal;

11. 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. 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;

12. Que, mediante Oficio N° 00402-2026/SBN-ST-ORPE del 22 de julio de 2026, se solicitó a la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna la inscripción de la anotación preventiva de la oposición al procedimiento de saneamiento físico legal en la Partida N° 05114934 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, el cual fue ingresado bajo el Título 2026-02357785, cuya inscripción consta en el Asiento D00001 de la citada partida con fecha 21 de setiembre de 2026;

Determinación de las cuestiones

Determinar si la omisión de adjuntar la documentación técnica y legal que sustenta la ejecución de un procedimiento de saneamiento físico legal, así como el informe técnico legal que contiene el diagnóstico físico legal, al momento de notificar el inicio del mismo, vulnera el derecho de defensa de la entidad identificada como potencialmente afectada.

Sobre la admisión a trámite de la oposición presentada por la "MPT"

13. Que, en el numeral 12.1 del artículo 12, del "Reglamento de la Ley N° 31318", precisa que las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto de saneamiento físico legal pueden oponerse acreditando el derecho real que estaría siendo afectado dentro de los treinta (30) días calendario contados desde el día siguiente de la fecha de haberse realizado la notificación o la publicación, según corresponda;

14. Que, respecto de la legitimidad para oponerse, la "MPT" acredita ser titular registral del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05114934 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (foja 18), titularidad que ha sido reconocida por la propia entidad promotora en el Informe N° 156-2026-OGEPRE-B07/GOB.REG.TACNA y sobre cuyo ámbito recaen, según dicho diagnóstico, los actos de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, acumulación de predios e inscripción de dominio a favor del "MINEDU"; por lo que ha acreditado el derecho real que estaría siendo afectado, en los términos exigidos por el numeral 12.1 del artículo 12 del "Reglamento de la Ley N° 31318";

15. Que, con el Oficio N° 2725-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA del 12 de junio de 2026, la "DRET" da a conocer a la "MPT" el inicio del procedimiento de saneamiento físico legal regulado por la "Ley N° 31318" correspondiente a "el inmueble". Según obra a fojas 15, dicho documento fue recepcionado con fecha 15 de junio de 2026;

16. Que, mediante Oficio N° 554-2026-A/MPT/TACNA, del 15 de julio del 2026 (foja 1), la "MPT" formuló ante la "SBN" su oposición al procedimiento de saneamiento físico legal del acto de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, acumulación de predios e inscripción de dominio a favor del Ministerio de Educación, cuya fecha de recepción fue el 15 de julio de 2026; correspondiendo indicar que, el plazo de treinta (30) días calendario previsto para formular oposición desde la fecha de notificación **venció el 15 de julio de 2026**, por lo que, teniendo en cuenta la fecha de recepción del referido oficio, se advierte que la **"MPT" formuló su oposición dentro del plazo establecido**;

Del procedimiento de saneamiento físico legal regulado por la "Ley N° 31318" y el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el marco del "SNBE"

17. Que, el numeral 18.1 del artículo 18 del "TUO de la Ley del Sistema" prevé 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;

18. Que, para viabilizar dicha obligación, el "SNBE" ha dotado a las entidades públicas del "procedimiento especial de saneamiento físico legal", el cual se encuentra regulado en los artículos 21 al 23 del "TUO de la Ley del Sistema", y en los artículos 242 al 262 del "Reglamento";

19. Que, para efectos del saneamiento en el sector Educación, de forma complementaria y alternativa, mediante la "Ley N° 31318" (publicada el 5 de agosto de 2021), se dictaron disposiciones extraordinarias para dinamizar las facultades del Ministerio de Educación y de las Direcciones Regionales de Educación en el saneamiento de predios estatales destinados a instituciones educativas públicas; marco legal que fue debidamente reglamentado mediante el Decreto Supremo N° 011-2022MINEDU;

20. Que, por su naturaleza, el régimen de la "Ley N° 31318" es temporal y **alternativo** respecto al procedimiento especial de saneamiento físico legal del "SNBE". En consecuencia, corresponde estrictamente a la entidad promotora definir con claridad y precisión desde el inicio de las actuaciones cuál es el marco jurídico que gobernará el saneamiento de las instituciones educativas públicas;

Sobre la importancia de la notificación en el saneamiento físico legal

21. Que, tanto el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el marco del "SNBE", como el saneamiento físico legal regulado en el marco de la "Ley N° 31318" (para instituciones educativas públicas), contemplan dentro de su procedimiento la etapa de la publicación o notificación. Esta fase posee un carácter estrictamente garantista, cuyo propósito es asegurar que las entidades o particulares que pudiesen resultar afectados con las acciones de saneamiento tomen oportuno conocimiento de sus alcances y, de advertir una lesión a sus derechos reales, tengan la efectiva oportunidad de formular oposición;

22. Que, en el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el marco del "SNBE", dicha etapa se encuentra prevista en el numeral 251.1 del artículo 251 del "Reglamento", el cual establece que los actos de saneamiento (salvo las excepciones previstas en los numerales 3, 7, 9 y 10 del "Reglamento") deben notificarse de manera personal a la entidad o persona identificada como posible afectada. En caso de no ser factible la identificación o el domicilio sea desconocido, procede la publicación por una sola vez en el diario oficial *El Peruano* o en el de mayor circulación de la localidad, así como en la sede digital institucional, conteniendo como mínimo los requisitos previstos en el numeral 251.3 del "Reglamento";

23. Que, por su parte, en el saneamiento físico legal regulado en el marco de la "Ley N° 31318", dicha etapa se encuentra prevista en el numeral 11.1 del artículo 11 de su Reglamento, el cual, en idéntica orientación garantista, establece que el Ministerio de Educación o las Direcciones Regionales de Educación (o las que haga sus veces) deben notificar de manera personal los actos de saneamiento (exceptuando los previstos en los literales d), i) y j) del artículo 7 del "Reglamento de la Ley N° 31318") a las entidades o particulares afectados, requiriéndose pertinencia cultural y lingüística cuando concierna a pueblos indígenas u originarios. En caso no sea posible identificar a los afectados por razones que no exista antecedentes registrales relacionadas al predio estatal o bien inmueble a sanear o, no se tenga certeza de a quién corresponde la titularidad del predio estatal o bien inmueble materia de saneamiento, o se ignore sus domicilios o estos sean inubicables, deberán publicar por una (1) vez en el Diario Oficial *El Peruano* o en otro diario del lugar donde se ubica el bien inmueble o predio estatal, así como, en su sede digital, la relación de bienes inmuebles o predios estatales y actos materia de saneamiento; en el supuesto que las Direcciones Regionales de Educación (o las que haga sus veces), no cuenten con una sede digital habilitada, se deberá publicar en la sede digital del Ministerio de Educación. La

publicación o notificación deben contener como mínimo la información descrita en el numeral 11.2 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley N° 31318";

24. Que, por tanto, el acto de notificación (cuando corresponda) es fundamental, en la medida que se puede afectar el derecho de particulares o entidades públicas. De ahí la especial trascendencia de esta diligencia, la cual **no se agota con la mera entrega formal del documento** (v.g. *oficio, carta, etc.*), sino que depende estrictamente de la claridad y suficiencia de su contenido; siendo un requisito medular que se precise de manera expresa, inequívoca y detallada cuál es el acto o actos específicos de saneamiento físico legal que se pretenden ejecutar, y el sustento técnico y jurídico, a efectos de que las entidades o particulares puedan evaluar si existe una efectiva afectación a un derecho real, y de ser el caso, cuenten con la información necesaria para ejercer una adecuada defensa en el marco del debido procedimiento administrativo;

25. Que, mediante la Resolución N° 0031-2022/SBN-ORPE (publicada en el diario oficial *El Peruano* el 21 de enero de 2023), el "ORPE" aprobó un precedente de observancia obligatoria que impuso a las entidades del "SNBE" y del Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) la exigencia legal de aperturar y estructurar un expediente administrativo formal desde el inicio de las acciones de saneamiento;

26. Que, en la motivación sustancial de dicho precedente (específicamente en su considerando 21.2), el "ORPE" determinó expresamente que la información técnica y legal que sustenta el diagnóstico físico legal debe formar parte del expediente y acompañar el acto de notificación. No obstante, al haberse limitado la regla vinculante al deber de conformación de la carpeta administrativa, se hace indispensable complementar dicho criterio. En consecuencia, este Colegiado considera imperioso fijar como regla de observancia obligatoria la exigencia de adjuntar y trasladar, junto con el documento de notificación, la **integridad de los actuados que conforman el expediente administrativo de saneamiento**, resultando indispensable la remisión del Informe Técnico Legal y el Diagnóstico Físico Legal que lo respalda;

27. Que, no debe perderse de vista que el "Diagnóstico Físico Legal" constituye una fase preliminar de carácter obligatorio prevista en ambos regímenes de saneamiento (artículo 245 del "Reglamento" y artículo 9 del "Reglamento de la Ley N° 31318"). En esta etapa, la entidad debe recopilar y evaluar de forma técnica y jurídica el estado del predio, plasmando de manera obligatoria el resultado en un Informe Técnico Legal que determine la viabilidad de la estrategia y los actos de saneamiento correspondientes. Por tal razón, el éxito y validez de las fases posteriores dependen del diagnóstico, pues este no solo delimita la viabilidad de aplicar las prerrogativas del saneamiento, sino que además determina con exactitud el acto o actos correspondientes, así como el sustento técnico y jurídico que los respalda;

De la aprobación del precedente de observancia obligatoria

28. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 10.4 del "Reglamento", este Órgano de Revisión se encuentra facultado para emitir pronunciamientos institucionales que constituyan precedentes de observancia obligatoria en casos de idéntica o similar naturaleza;

29. Que, dicha atribución guarda estricta concordancia con el artículo VI del Título Preliminar del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, "TUO de la Ley N° 27444")⁸, el cual prescribe que los actos administrativos que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación, constituirán precedentes administrativos de observancia obligatoria mientras su interpretación no sea modificada. En consecuencia, **se aprueba el siguiente precedente vinculante:**

"Las entidades públicas que ejecuten el procedimiento especial de saneamiento físico legal previsto en el Texto

Único Ordenado de la Ley N° 29151 y su Reglamento, o el procedimiento de saneamiento físico legal regulado por la Ley N° 31318 y su Reglamento, deben trasladar, en la diligencia de notificación personal efectuada a las personas o entidades identificadas como potencialmente afectadas, los actuados que conforman el expediente administrativo de saneamiento, a fin de garantizar el debido procedimiento y su derecho de defensa.

Para tal efecto, resulta indispensable adjuntar el Informe Técnico Legal que contiene el diagnóstico físico legal del predio o inmueble objeto de saneamiento —con su correspondiente documentación técnica georreferenciada en coordenadas UTM, zona geográfica y DATUM oficial vigente—, así como los antecedentes que lo sustentan, tales como requerimientos de información a la SBN, COFOPRI, municipalidades u otras entidades públicas, inspecciones de campo, títulos que acrediten dominio, partidas o títulos archivados, certificados de búsqueda catastral o levantamientos topográficos u otros realizados en función de las características de cada saneamiento. Dicho informe precisa el acto de saneamiento a ejecutar, analiza de manera sustantiva la información recabada y fundamenta la viabilidad técnica y jurídica de dicho acto”.

Análisis del caso

30. Que, en el presente caso, de la revisión del expediente administrativo remitido, se advierte que la etapa de diagnóstico físico legal culminó con el Informe N° 156-2026-OGEPRE-B07/GOB.REG.TACNA del 8 de junio de 2026. En dicho documento, la entidad promotora identificó a tres (3) titulares registrales sobre cuyos predios se superpone el polígono materia de saneamiento:

UBICACIÓN	ÁREA	ANTECEDENTE DOMINIAL	FICHA / P.E.	TITULAR	FECHA DE INSCRIPCIÓN
Fundo rústico ubicado en el Pago de Piedra Blanca, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna	258 210,00 m²	Partida CCCVIII, Tomo 21, Folio 385	Ficha N° 2169 / P.E. N° 05114934	Concejo Provincial de Tacna (ahora Municipalidad Provincial de Tacna)	21-12-1954

Fuente: Ficha N° 2169 (P.E. N° 05114934) e Informe N° 156-2026-OGEPRE-B07/GOB.REG.TACNA.

33. Que, mediante el Oficio N° 2725-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA, la “DRET” comunicó a la “MPT” la pretensión de ejecutar los siguientes actos de saneamiento físico legal, detallando la información en el siguiente cuadro:

INMUEBLE / ÁREA M² / UBICACIÓN	PARTIDA REGISTRAL	USO	ACTO(S) DE SANEAMIENTO
Fundo rústico con un área de 96 196,16 m², ubicado en el pago de Piedra Blanca, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna, con titularidad registral a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna	05114934 del Registro de Predios de la O.R. Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna	Centro de producción agropecuaria fundo Calana del Instituto de Educación Superior Público Francisco de Paula González Vigil	Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, acumulación de predios e inscripción de dominio a favor del Ministerio de Educación
Fundo rústico con un área de 161 771,08 m², ubicado en el pago de Piedra Blanca de la campiña de Tacna, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna, con titularidad registral a favor del Supremo Gobierno (ahora Estado representado por el Gobierno Regional de Tacna)	05115003 del Registro de Predios de la O.R. Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna		
Predio rústico denominado Piedra Blanca con un área de 9 has 4 900,00 m², ubicado en el distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna, con titularidad registral a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura (ahora Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego)	05117407 del Registro de Predios de la O.R. Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna		Cancelación de partida por duplicidad registral de predios estatales

Fuente: Oficio N° 2725-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA (foja 15).

Dicha información coincide en contenido con los traslados efectuados al Gobierno Regional de Tacna y al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego mediante los Oficios N° 2723 y N° 2724-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA, respectivamente;

34. Que, al contrastar el contenido del Oficio N° 2725-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA con las exigencias del numeral 11.2 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley N° 31318”, este Colegiado advierte que, si bien la comunicación consigna los datos de contacto de la entidad promotora [literal a)], los actos materia de saneamiento [literal c)] y el plazo para formular

Partida Registral	Titular Registral
05114934	Concejo Provincial de Tacna (Municipalidad Provincial de Tacna)
05115003	Supremo Gobierno (El Estado)
05117407	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura (MIDAGRI)

Fuente: Elaborado en base a lo extraído del Informe N° 156-2026-OGEPRE-B07/GOB.REG.TACNA

31. Que, identificados los posibles afectados, la “DRET” procedió ejecutar la etapa de notificación mediante los Oficios N° 2723, N° 2724 y N° 2725-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA, recibidos el 15 de junio de 2026 y dirigidos al Gobierno Regional de Tacna, al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y a la “MPT”, respectivamente. Conforme se acredita en autos, dichos oficios constan de un (1) solo folio y fueron cursados sin adjuntar anexo alguno.

32. Que, de la lectura de la partida registral obrante en el expediente, se ha podido determinar que el predio de titularidad de la “MPT” afectado por las acciones de saneamiento corresponde al denominado “Fundo Rústico”, ubicado en el Pago de Piedra Blanca, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna. El predio cuenta con un **área registral de 258 210,00 m²**, cuyo dominio se encuentra inscrito a favor del entonces Concejo Provincial de Tacna en mérito al Acta Oficial de Entrega del 27 de agosto de 1929 (expedida en cumplimiento del Tratado de Lima), según el siguiente detalle:

oposición [literal e)], **incumple sustancialmente los requisitos previstos en los literales b) y d)** de la citada disposición:

34.1. Respecto al literal b): La notificación se limitó a señalar la ubicación genérica del predio, la partida registral, el titular y un área parcial (96 196,16 m² dentro de una partida de mayor extensión que ostenta 258 210,00 m²), omitiendo precisar linderos, medidas perimétricas, colindancias y coordenadas, y sin adjuntar el plano ni la memoria descriptiva. En un procedimiento que involucra la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas —cuyo fin es alterar la descripción física del

bien— la determinación de estos parámetros constituye la información que resulta necesaria en los términos del literal b); su omisión impide al titular registral saber qué área específica resulta comprometida.

34.2. Respecto al literal d): Aunque la comunicación menciona genéricamente la “Ley N° 31318” y su Reglamento, omitió precisar el supuesto normativo específico (los literales del artículo 7 del Reglamento) que ampara cada uno de los cuatro (4) actos pretendidos. Tampoco especificó el sustento técnico y jurídico entre ellos, omitiendo fundamentar el acto de cancelación de partida por duplicidad registral. La mera cita genérica de una ley no satisface el deber de motivación ni de notificación adecuada, pues cada causal legal contempla requisitos procesales y probatorios distintos. Cabe precisar que si bien la “DRET” remitió a este Colegiado el Informe N° 156-2026-OGEPRE-B07/GOB.REG.TACNA, en cuyo numeral 2.13 se identifican los literales c), h), i) y j) y del artículo 7 del “Reglamento de la Ley N° 31318” como sustento legal, dicha información no fue trasladada a la “MPT” en la diligencia de notificación ni a las demás entidades notificadas (Gobierno Regional de Tacna y el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego). Esta omisión impidió que dichas entidades evaluarán si existía una efectiva afectación a sus derechos reales y contarán con la información necesaria para ejercer una debida defensa en el marco del procedimiento administrativo, situación que aconteció de manera particular con la “MPT” en el caso de autos.

35. Que, la omisión advertida no responde a la falta de información técnica, en tanto la “DRET” contaba en su poder —desde el 8 de junio de 2026— con el Informe N° 156-2026-OGEPRE-B07/GOB.REG.TACNA (diagnóstico físico legal) y el Plano de Diagnóstico – Lámina 01; es decir, con anterioridad a la notificación que le fue efectuada a la “MPT” el 15 de junio de 2026; sin embargo, estos no fueron acompañados al Oficio N° 2725-2026-UIE-DGP-DRE/GOB.REG.TACNA;

36. Que, en tal sentido, la decisión de la “DRET” de remitir, en su diligencia de notificación, un oficio simple de un (1) solo folio sin anexos, ha colocado a la “MPT” en un manifiesto estado de indefensión, contraviniendo

el derecho de contradicción previsto en el numeral 12.1 del artículo 12 del “Reglamento de la Ley N° 31318”) y el debido procedimiento administrativo, regulado por numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la Ley N° 27444”)⁹. La “MPT” se vio obligada a formular su oposición reconstruyendo por sus propios medios —vía revisión documentaria, consulta al Visor de la Base Gráfica Registral e inspección de campo— el ámbito de un acto de saneamiento que la entidad promotora estaba obligada a trasladar formalmente. Esta situación pudo evitarse de haberse acompañado en la notificación las actuaciones que obran en el expediente administrativo (por ejemplo, los títulos de fecha cierta que acrediten su dominio o la documentación técnica) y, principalmente, el Informe Técnico Legal que contiene el Diagnóstico Físico Legal, el cual constituye el medio idóneo para satisfacer los literales b) y d) del numeral 11.2 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley N° 31318”;

37. Que, por lo tanto, al haberse acreditado que la notificación efectuada por la “DRET” ha vulnerado el derecho de contradicción y defensa de la “MPT”, **corresponde declarar la nulidad** del procedimiento de saneamiento físico legal, debiendo retrotraerse hasta la etapa de notificación; en consecuencia, la “DRET” deberá cursar una nueva notificación a la “MPT”, así como al Gobierno Regional de Tacna y al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, adjuntando los actuados que conforman el expediente administrativo de saneamiento, incluyendo de forma indispensable el Informe Técnico Legal que contiene el Diagnóstico Físico Legal y la documentación técnica y jurídica sustentatoria; conforme se describe en el vigésimo noveno considerando que sustenta el precedente de observancia obligatoria aprobado con la presente resolución;

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley del Sistema”, el “Reglamento”, el “TUO de la Ley N° 27444”, el “Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA”, “Decreto Supremo N° 011-2022-MINEDU”, la “Resolución N° 0066-2022/SBN”, la Resolución N° 0002-2025/SBN del 13 de marzo de 2025, la Resolución N° 0089-2025/SBN del 10 de noviembre de 2025 y la Resolución N° 0012-2024/SBN del 11 de marzo de 2024.



SUSCRÍBASE AL DIARIO OFICIAL

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO

El Peruano

www.elperuano.com.pe



Av. Alfonso Ugarte N° 873 - Lima
Central Telefónica: (01) 315-0400



975 479 164 • Directo: (01) 433-4773



suscripciones@editoraperu.com.pe

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la **NULIDAD** del procedimiento de saneamiento físico legal de los actos de “**RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS, ACUMULACIÓN DE PREDIOS E INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN**”, respecto del área de 96 196,16 m² que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 05114934 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, ubicado en el Pago Piedra Blanca, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna, área ocupada por parte del Centro de Producción Agropecuaria “Fundo Calana” del Instituto de Educación Superior Público “Francisco de Paula González Vigil”, tramitado por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE TACNA**, hasta la etapa de “Notificación o publicación”, debiéndose retrotraer a dicha etapa por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

SEGUNDO: Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de oposición inscrita en el Asiento D00001 de la Partida Registral N° 05114934 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

TERCERO: Aprobar como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** lo siguiente:

“Las entidades públicas que ejecuten el procedimiento especial de saneamiento físico legal previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 y su Reglamento, o el procedimiento de saneamiento físico legal regulado por la Ley N° 31318 y su Reglamento, deben trasladar, en la diligencia de notificación personal efectuada a las personas o entidades identificadas como potencialmente afectadas, los actuados que conforman el expediente administrativo de saneamiento, a fin de garantizar el debido procedimiento y su derecho de defensa.

Para tal efecto, resulta indispensable adjuntar el Informe Técnico Legal que contiene el diagnóstico físico legal del predio o inmueble objeto de saneamiento —con su correspondiente documentación técnica georreferenciada en coordenadas UTM, zona geográfica y DATUM oficial vigente—, así como los antecedentes que lo sustentan, tales como requerimientos de información a la SBN, COFOPRI, municipalidades u otras entidades públicas, inspecciones de campo, títulos que acrediten dominio, partidas o títulos archivados, certificados de búsqueda catastral o levantamientos topográficos u otros realizados en función de las características de cada saneamiento. Dicho informe precisa el acto de saneamiento a ejecutar, analiza de manera sustantiva la información recabada y fundamenta la viabilidad técnica y jurídica de dicho acto”.

CUARTO: Disponer la notificación de la presente resolución a los administrados; así como su publicación en el Portal Institucional de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN (www.sbn.gob.pe).

Firmado por:
BRIAN JOHNNY CÁCERES SILVA
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:
CARLOS MANUEL JUNIOR CRUZ LECARO
Vocal (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

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

³ Aprobado por Decreto Supremo 011-2022-MINEDU el 25 de julio de 2022, modificado por Decreto Supremo N° 003-2025-MINEDU, publicado el 9 de febrero de 2025.

⁴ “**Disposiciones Complementarias Finales**
Primera. - Marco Normativo Supletorio

Son de aplicación supletoria las normas del SNBE y otras normas conexas y concordantes, siempre que ayuden a agilizar y efectivizar el proceso de SFL”.

⁵ **Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA**

“**Artículo 251.- Notificación o publicación:**

251.3 La publicación debe contener como mínimo la siguiente información:

- a) Nombre de la entidad que promueve el saneamiento físico legal.
- b) El inmueble materia de saneamiento físico legal, debiendo consignarse su ubicación, área, así como, la partida registral, de corresponder.
- c) El o los actos materia de saneamiento físico legal”.

⁶ **Reglamento de la Ley N° 31318, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2022-MINEDU**

“**Artículo 11. Notificación o Publicación:**

11.2 La Notificación o publicación de los actos materia de saneamiento físico-legal que ejecuten el MINEDU o las DRE o las que hagan sus veces, debe contener como mínimo la siguiente información:

- a) Nombre de la instancia de gestión educativa descentralizada que promueve el SFL, indicándose el domicilio, teléfono y la Mesa de Partes Virtual de dicha instancia.
- b) Descripción del predio estatal o bien inmueble materia de SFL (ubicación y demás características físicas que sean necesarias), partida registral y nombre o denominación del titular registral, de corresponder.
- c) El o los actos materia de SFL.
- d) La indicación de la norma que sustenta el proceso de SFL.
- e) La indicación de que podrán formular oposición dentro de los treinta (30) días calendario contados desde, y que, de no formularse oposición, se continuará con el trámite para la inscripción definitiva del acto materia de SFL.”

⁷ “Las entidades del “SNBE” o del “SNA” que apliquen el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el Capítulo V del “Reglamento”, deberán disponer para 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”. (Precedente de Observancia Obligatoria aprobado mediante Resolución N° 0031-2022/SBN-ORPE, publicada en el diario oficial El Peruano el 21 de enero de 2023).

⁸ **Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2026-JUS**

“**Artículo VI.- Precedentes administrativos**

1. Los actos administrativos que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación, constituirán precedentes administrativos de observancia obligatoria por la entidad, mientras dicha interpretación no sea modificada. Dichos actos serán publicados conforme a las reglas establecidas en la presente norma.
2. Los criterios interpretativos establecidos por las entidades, podrán ser modificados si se considera que no es correcta la interpretación anterior o es contraria al interés general. La nueva interpretación no podrá aplicarse a situaciones anteriores, salvo que fuere más favorable a los administrados.
3. En todo caso, la sola modificación de los criterios no faculta a la revisión de oficio en sede administrativa de los actos firmes”.

⁹ **Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2026-JUS**

“**Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo**

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

1.2. Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten”.

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



Descubre lo nuevo que tiene
andina.pe

- Publica tus avisos en nuestra **web** y en **versión mobile**.
- Te ofrecemos servicios de **coberturas especiales y transmisiones en vivo**.
- Explora nuestros **programas y microprogramas** en Andina Canal Online.



CONTACTO COMERCIAL

☎ 996 410 162 ☎ 915 248 092
✉ ventapublicidad@editoraperu.com.pe

Redes Sociales:



Av. Alfonso Ugarte N° 873 - Lima
Central Telefónica: (01) 315-0400