

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0014-2023/SBN-ORPE

San Isidro, 6 de octubre del 2023

EXPEDIENTE : 009-2023/SBN-ORPE
RECLAMANTE : Dirección General de Abastecimiento
RECLAMADO : Ministerio de Educación
MATERIA : Aclaración

SUMILLA

“PROCEDE ACLARAR LA RESOLUCIÓN SIEMPRE QUE NO SE ALTERE LA PARTE SUSTANCIAL DE LA DECISIÓN ESTABLECIDA EN EL ACTO ADMINISTRATIVO”

VISTO:

La Resolución 012-2023/SBN-ORPE del 10 de agosto del 2023 y el Expediente 009-2023/SBNORPE; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante Resolución 012-2023/SBN-ORPE, del 10 de agosto de 2023, se resolvió declarar **FUNDADA** la oposición formulada, por la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA MODALIDAD DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**, tramitado por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, respecto del predio de 1,600.00 m², ubicado en el Asentamiento Humano “San Genaro”, Lote GINF, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida P03147356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX - Sede Lima, registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales con CUS 28003 (en adelante, “el inmueble”), con informe oral del representante del Ministerio de Educación Abg. Teodosio Daniel Leiva Tovar, sustanciado en el expediente 009-2023/SBN-ORPE;

2. Que, conforme al artículo 35 del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA¹ (en adelante el “Reglamento”), la resolución emitida por el ORPE da por agotada la vía administrativa, a partir de su notificación. Por lo tanto, no procede ningún recurso impugnativo en su contra y solo puede ser impugnada en la vía jurisdiccional;

3. Que, concordante con ello el artículo 148 de la Constitución Política del Perú señala que las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso administrativa;

4. Que, de conformidad con el numeral 1) del artículo 24 del Decreto Supremo 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General² (en adelante “TUO de la LPAG”), toda notificación deberá practicarse a más tardar dentro del plazo de cinco (5) días, a partir de la expedición del acto que se notifique, en atención a ello la Resolución 012-2023/SBN-ORPE fue notificada el 11 de agosto de 2023, esto es dentro del plazo establecido en la norma referida;

5. Que, mediante Oficio N° 04600-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 20 de septiembre de 2023 [Solicitud de ingreso 25660-2023], el Ministerio de Educación (en adelante “MINEDU”) trasladó a la Secretaría de este órgano colegiado el Informe 02532-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 20 de septiembre de 2023, mediante el cual se solicita la aclaración de la Resolución N° 0012-2023/SBN-ORPE;

6. Que, conforme a lo establecido en el numeral 1) del artículo VIII del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

7. Que, la Primera Disposición Final del Código Procesal Civil³ señala que las normas desarrolladas en su texto podrán ser aplicadas de manera supletoria a los demás ordenamientos, siempre que sean compatibles con su naturaleza⁴;

8. Que, con relación a ello cabe precisar que el mecanismo de la aclaración no se encuentra regulado en el “TUO de la LPAG”; no obstante, dicha figura ha sido recogida en el artículo 406 Código Procesal Civil⁵, en los términos siguientes:

“Artículo 406.- Aclaración

El Juez no puede alterar las resoluciones después de notificadas. Sin embargo, antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte, puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella. La aclaración no puede alterar el contenido sustancial de la decisión. El pedido de aclaración será resuelto sin dar trámite. La resolución que lo rechaza es inimpugnable”.

¹ Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril del 2001.

³ Aprobada por la Resolución Ministerial 010-93-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 22 de abril del 93.

⁴ Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil

“DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales, siempre que sean compatibles con su naturaleza.”

⁵ Aprobada por la Resolución Ministerial 010-93-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 22 de abril del 93.

9. Que, de lo antes citado se tiene que la aclaración de las resoluciones procederá siempre y cuando exista algún concepto considerado como oscuro o dudoso, el cual deberá encontrarse expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella;

10. Que, respecto a la viabilidad de la aclaración de la Resolución 012-2023/SBN-ORPE, del 10 de agosto de 2023, teniendo en cuenta que los numerales 28, 29 y 30 de la resolución en mención requieren ser aclarados este órgano colegiado ha visto por conveniente ampliar los argumentos de los numerales mencionados, esto de la forma siguiente;

Sobre la rectificación de área

11. Que, la figura de rectificación de área corresponde cuando el dato formal de área, linderos o medida perimétrica que consta en un determinado instrumento o asiento registral difiere de la realidad física. Al respecto, PEÑA FUENTES sostiene que existen dos casos mediante los cuales es posible rectificar o determinar los datos físicos del predio, el primer caso refiere a cuando hay discrepancia entre el registro y la realidad, y el segundo cuando hay un dato que no obra en el registro. Los datos a rectificar pueden ser respecto al área, linderos o medidas perimétricas⁶. En tal sentido, la rectificación es un mecanismo que se aplica para corregir la discrepancia que existe entre el registro y la realidad física o para subsanar la falta de un dato que no obra en el registro;

12. Que, la finalidad de la figura de rectificación de área es eliminar la inexactitud registral, así lo sostiene GUERRA MACEDO cuando señala que: “La rectificación de área tiene como finalidad eliminar la inexactitud publicada en el Registro. Quiere decir que la realidad registral del predio discrepa de la realidad física. La trascendencia de estos medios para eliminar la inexactitud registral radica en el hecho de que la partida registral refleja una descripción material distinta a la existente, por cuanto lo que se busca es hacer concordar lo inscrito con la realidad objetiva del predio existente”⁷;

13. Que, al respecto debe tenerse en cuenta que en el procedimiento de rectificación de área linderos y medidas perimétricas el predio no crece, no disminuye ni se modifica, sino que, lo único que ocurre es que, el registro refleja su realidad física tal cual. Sobre dicha precisión el Tribunal Registral se ha pronunciado en sendas resoluciones, entre estas:

“Mediante la Resolución del Tribunal Registral 324-2007, del 19 de diciembre de 2007, señala que: “Mediante la rectificación de las características físicas de un predio no se incorpora nueva superficie al predio inscrito. Dicho proceso solo busca eliminar una inexactitud registral, expresando en su verdadera dimensión lo ya existente.

Mediante la Resolución del Tribunal Registral 24-2016, del 14 de enero de 2016, se conceptúa la naturaleza de la Rectificación de Área, indicando que: “La rectificación de las características físicas de un predio es un instrumento para eliminar una inexactitud registral, pues la finca (cuyas características físicas no han variado y por tanto no han crecido, o se han modificado o reducido) aparece descrita erróneamente en el registro.”

⁶ Roció Peña Fuentes en “Saneamiento en el Registro de Predios”, Gaceta Jurídica, pg. 372.

⁷ Guerra Marcelino, Rosario. Ob. Cit., pg. 101-102.

14. Que, es importante resaltar que, la rectificación de área, es un atributo inherente del propietario del predio o inmueble pues sin duda su resultado es de su interés. Es así que, solo el propietario cuenta con el derecho de disposición respecto de su predio o inmueble, así lo estipulo el artículo 2, inciso 8 y 16 de la Constitución Política del Perú⁸, indicando que la propiedad se concibe como un poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, reivindicar y disponer un bien, siendo esta última un atributo exclusivo del propietario;

En el caso concreto

15. Que, en el presente caso, el bien cuenta con una edificación consolidada, por lo que estaríamos frente a un BIEN INMUEBLE, cuyo titular es el Estado representado por la Dirección General de Abastecimiento (en adelante “DGA”) y por tanto se rige por las normas del Sistema Nacional de Abastecimiento (Decreto Legislativo 1439⁹ su Reglamento¹⁰ y la Directiva 0002-2021-EF/54.01¹¹). Así mismo, el MINEDU cuenta, con un derecho de afectación en uso, otorgado por el “COFOPRI” el 4 de septiembre de 1998. Es así que, la “DGA” se configura como propietario y el “MINEDU” como afectatario;

16. Que, mediante el Informe de Diagnóstico N° 1084-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, se tiene que la I.E. “Capullitos de Jesús”, viene ocupando un área de **1542.30 m2**, correspondiente al predio inscrito en la partida P03147356, del Registro de predios de Lima, el cual registralmente tiene un área total de **1600.00 m2**. Es así que, mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas pretende que la inscripción registral referente a su área (realidad registral) refleje la ocupación actual y real (realidad física o extra registral) que ejerce la referida “I.E.”; es decir, reducir un total de **57.70 m2** del área registral;

17. Que, en ese sentido, el acto de rectificación de área, como ya se fundamentó en los párrafos precedentes, no contemplaría aumentar o reducir el área de un predio o inmueble registrado. Por lo que, la pretensión del “MINEDU” (afectatario) no busca eliminar una inexactitud registral, sino una reducción de área inscrita, afectando el derecho de propiedad de la “DGA” (titular del predio). Debiendo tenerse presente que, la reducción de área es un atributo exclusivo del propietario y no del afectatario; se advierte la oposición de la DGA, al manifestar que el acto materia de saneamiento físico legal que ha iniciado el MINEDU respecto al “bien inmueble” afecta la propiedad del Estado;

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto al tema de las acciones de saneamiento físico legal de los predios de su propiedad o bajo su administración el “MINEDU” cuenta con una normativa especial (Ley 31318¹² y su Reglamento aprobado por el D.S. 011-2022¹³). De modo que, en el artículo 2 del citado Reglamento se regula el ámbito de aplicación de esta normativa especial, de cuya literalidad se desprende el carácter imperativo y no facultativo de sus disposiciones, siendo que para el caso de predios de propiedad del gobierno regional (numeral 2.3) se debe aplicar las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “sistema”), para el caso de propiedad privada (numeral 2.2) se deberá aplicar las normas de derecho común, y para el caso de los demás predios (numeral 2.1) en el que se subsume el presente caso, se debe aplicar la norma especial del “MINEDU” y no la norma del sistema, la que solo se aplicará de forma supletoria ante vacío o deficiencia de su ley;

⁸ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 30 de diciembre del 1993.

⁹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16 de septiembre del 2018.

¹⁰ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15 de julio del 2019.

¹¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de junio del 2023.

¹² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de agosto del 2021.

¹³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ACLARAR la Resolución 012-2023/SBN-DGPE del 10 de agosto de 2023, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Firmado por:

Firmado por
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Presidente (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Firmado por
VANESSA SILVANA VILLAVICENCIO CANDIA
Vocal (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Firmado por
LUIS MARIANO AZAÑA ZEGARRA
Vocal (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal