

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0157-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 147-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE TITULARIDAD E INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor **DE EL ESTADO REPRESENTADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES** respecto del predio denominado lote 17 de la manzana 1 del Pueblo Joven Alto Paiján, Barrio n.º 1, con un área de 1 362.4 m², ubicado en el distrito de Paiján, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, inscrito en la partida n.º P14053894 del Registro de Predios de Trujillo; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante, el “TUO de la Ley”) y su Reglamento^[2] (en adelante, el “Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “ROF de la SBN”)^[3], la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE es el órgano competente en primera instancia para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante las Resoluciones Ministeriales n.ºs 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006 y 398-2016-VIVIENDA del 2 de diciembre de 2016, se comunicó que el 3 de noviembre de 2005, 6 de marzo de 2006, 26 de mayo de 2006 y 28 de noviembre de 2016, el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF así como el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Presidentes Regionales de las regiones de Tacna, Lambayeque, San Martín, Amazonas, Arequipa, Tumbes y El Callao, suscribieron las correspondientes Actas de Entrega y Recepción mediante las cuales se formalizó la transferencia de competencia para la administración y adjudicación por parte de los citados Gobierno Regionales;
4. Que, por otro lado, mediante Decreto Legislativo n.º 1439 (en adelante, “DL 1439”), se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante, “SNA”), el cual tiene por finalidad establecer los principios, definiciones, composiciones, normas y procedimientos del precitado sistema. Además la Primera y Segunda Disposición Complementaria Modificatoria del “DL 1439” modificaron “la Ley”, restringiendo la competencia de la SBN a “los predios” tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el SNBE, definiéndose en el numeral 1 del artículo 4 del Decreto Supremo n.º 217-2019-EF a “los bienes inmuebles” bajo competencia del “SNA”, a “aquellas edificaciones bajo administración de las entidades independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen,

incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo;

5. Que, En atención a lo expuesto, la SBN es competente sobre los predios urbanos y eriazos inscritos o no de propiedad del Estado, con excepción de los terrenos de propiedad municipal o de aquellos que se ubiquen en regiones donde haya operado la transferencia de funciones, los cuales se encuentran bajo competencia de los Gobiernos Regionales, **excepto los predios de dominio público de competencia exclusiva de la SBN o los predios de dominio público a los que no se ha asignado a la entidad competente para su administración;**

6. Que, de la imagen satelital google earth se advierte que sobre «el predio» existiría un «Coliseo Municipal», en ese sentido se debe tomar en cuenta que la segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva n° 00002-2021-EF/54.01, Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de Bienes Inmuebles efectuados por la DGA, establece que: “Los espacios públicos definidos en la Ley No 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, **complejos deportivos**, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente, se regula por la normativa de la materia, **no siendo aplicable la presente Directiva**”, por lo tanto se encuentra comprendido dentro del Sistema Nacional de Bienes Estatales, manteniendo la competencia la SBN;

7. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[4] (en adelante “el TIROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

8. Que, el artículo 261° de “el Reglamento” dispone que “cuando la SBN tome conocimiento, al efectuar su función de supervisión o por otro medio, de **un indebido acto de saneamiento físico legal de un predio estatal por parte de una entidad, al haber cancelado la titularidad del Estado sin sustento legal** o haber extendido una primera inscripción de dominio, **sin contar con facultades para ello**, emite resolución aclarando la inscripción de dominio a favor del Estado y disponiendo la cancelación del asiento registral indebidamente extendido. De tratarse de inmuebles estatales la SBN comunica a la DGA la aclaración registral efectuada”. Por tanto, si la SBN en el ejercicio de su función supervisora detectara la inscripción de dominio a favor de Gobiernos Regionales o Locales sin contar con facultades para ello, emitirá una resolución aclarando la titularidad del dominio a favor del Estado, disponiendo la cancelación del asiento registral donde se inscribió indebidamente la titularidad del dominio a favor del Gobierno Regional o Local, según sea el caso;

9. Que, “la SDS” emitió el Informe de Supervisión n.° 00168-2022/SBN-DGPE-SDS del 10 de junio de 2022 (en adelante “el Informe”), según el cual la Municipalidad Distrital de Paiján (en adelante “la Municipalidad”), entre otros aspectos, habría aplicado indebidamente el procedimiento de inscripción de dominio, en vía del procedimiento de saneamiento físico legal regulado por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, sobre el predio *submateria*, al no contar con título comprobatorio de dominio, contraviniendo los artículos 9 y 10 del Decreto Supremo n.° 130-2001-EF toda vez que en la partida electrónica n.° P14053894 se inscribió la anotación definitiva del dominio a favor de dicha Comuna sin tomar en cuenta que la competencia de los Gobiernos Locales (provinciales y distritales) se encuentra circunscrita a los bienes de su propiedad, así como a los bienes de dominio público que se encuentran bajo su administración, los que se ejecutan conforme a la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante “la LOM”) y lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 9 de “TUO de la Ley” y los artículos 13° y 58° de “el Reglamento”, en lo que fuera aplicable;

10. Que, atención a lo advertido por la “SDS” se efectuó la revisión de la partida n.º P14053894 del Registro de Predios de Trujillo, advirtiéndose que “el predio” se independizó como consecuencia de las acciones de formalización efectuadas por el COFOPRI, quien asumió la titularidad de dicho predio y, en su condición de lote de equipamiento urbano, lo afectó en uso a favor de la “Municipalidad”, tal y como consta inscrito en el asiento 00006, sin embargo dicha Comuna efectuó el procedimiento de saneamiento físico legal modificando la titularidad del “predio” a su favor en virtud al Decreto Supremo n.º 130-2001-EF;

11. Que, sobre el particular resulta pertinente indicar que la octava disposición complementaria y final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley N.º 28687 y sus modificaciones^[5], establece que: “Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer **la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN**, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N.º 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo, en atención a la norma antes citada se puede desprender que el “predio” tiene como titular al Estado representado por la SBN;

12. Que, en atención a lo expuesto se advierte que “la Municipalidad” efectuó el procedimiento especial de saneamiento físico legal al amparo del D.S. 130-2001-EF (normatividad actualmente derogada por el Reglamento de la Ley n.º 29151) con la finalidad de inscribir el dominio a su favor, cancelando la titularidad del Estado, sin contar con título comprobatorio de dominio, toda vez que de la revisión del Título archivado n.º 2016-02312245 (contenido en la Solicitud de Ingreso n.º 00066-2022), se advirtió que “la Municipalidad” solicitó la inscripción de dominio sobre “el Predio” a su favor, presentando entre los documentos que sustentaron dicha solicitud la declaración jurada firmada por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Paiján, en la cual **señala que “el predio” fue adquirido como aporte reglamentario y que no es objeto de proceso judicial alguno**; sin embargo, como se detalló en el numeral 10 de la presente resolución, dicho predio fue adquirido por la “Municipalidad” mediante una afectación en uso a su favor, en su condición de lote de equipamiento urbano, siendo el Estado representado por la SBN el titular legítimo del predio conforme a Ley, como se detalla en el numeral precedente;

Al respecto cabe indicar que el artículo 10 del D.S. 130-2001-EF, establecía:

En el caso que la entidad cuente con títulos comprobatorios de dominio que por sí solos no son suficientes para su inscripción registral, el dominio se inscribirá a favor del Estado representado por dicha entidad. Cuando la entidad se encuentre ejerciendo actos posesorios sin contar con títulos comprobatorios de dominio, la inscripción de dominio del predio se efectuará a favor del Estado, inscribiéndose en el rubro correspondiente las cargas y gravámenes que hubieren.

13. Que, ese sentido se puede advertir que “la Municipalidad” efectuó un indebido procedimiento especial de saneamiento físico legal de inscripción de dominio a su favor, contraviniendo el artículo 10 de la norma legal antes citada, al no ostentar título comprobatorio de dominio sobre el “predio”, toda vez que el mismo es propiedad del Estado, aunado a que dicha Municipalidad ya contaba con un acto de administración a su favor (afectación en uso), conllevando con dicho acto indebido a la cancelación de la titularidad del Estado sobre el “predio”;

14. Que, dentro el supuesto de aclaración de titularidad de dominio a favor del Estado, establecidos en artículo 261º del “Reglamento de la Ley”, se establece los siguientes presupuestos:

- I. **Cancelación de la titularidad del Estado sin sustento legal;**
- II. Inscripción de primera de dominio sin contar con facultades para ello;

15. Que, por las razones expuestas, se advierte que se cumple el supuesto normativo del artículo 261º, toda vez que se advierte un indebido acto de saneamiento físico legal que produjo la cancelación del dominio del Estado sobre el “predio”, sin sustento legal para realizarlo. En ese sentido correspondería a esta Subdirección emitir la resolución aclarando el dominio de “el predio” a favor del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0169-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de Febrero del 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1. - DISPONER la aclaración de titularidad e inscribir el dominio a favor del Estado representado por la SBN, respecto del predio inscrito en la partida en la partida n.º P14053894 del Registro de Predios de Trujillo, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA;

Artículo 2.- DISPONER la cancelación del asiento 00008 de la partida electrónica n.º P14053894 del Registro de Predios de Trujillo, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución;

Artículo 3.- REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, para la inscripción correspondiente;

Artículo 4.- DISPONER la notificación de la presente Resolución a la Municipalidad Distrital de Paiján, para su conocimiento y fines;

Artículo 5.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese y comuníquese.

Firmado por.

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Publicada en el diario oficial “El peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo N.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] Aprobado el Texto Único Ordenado por Resolución 0066-2022/SBN, el 26 de setiembre del 2022.

[4] Cuyo texto integrado fue aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN publicada en el peruano el día 28 de setiembre de 2022

[5] Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.