

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0305-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1213-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor **DEL ESTADO** respecto del predio de 1 521,95 m² ubicado en el Asentamiento Humano Asociación de Vivienda El Morro manzana S, lote 1A, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida Registral n.º P20049634 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna y registrado con CUS N° 77788 (en adelante “el predio”); 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”), su Reglamento^[2] (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual – 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;
3. Que, mediante las Resoluciones Ministeriales nros. 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 con fechas 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, 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;**

5. Que, por otro lado, mediante el Decreto Legislativo n.º 1439 (en adelante “D.L.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, mediante la Primera y Segunda Disposición Complementaria Modificatoria del “D.L.1439”, se modificó “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”, como “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;

6. Que, mediante el acta n.º 09 del Comité de Transferencia SBN - DGA/MEF, realizado el 12 marzo de 2020, donde participaron representantes de la SBN y de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, se acordó en el inciso c) del punto 3.4 que: “cuando los bienes inmuebles no se encuentren inscritos bajo la titularidad del Estado, **la SBN adoptará las acciones de saneamiento previo** ya sea a través del (i) procedimiento de primera inscripción de dominio (conforme al acuerdo 3.3. del acta N.º 08 de 26FEB20); del (ii) procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Supremo 006- 2006- VIVIENDA; y/o (iii) **del que resulte pertinente**”, en razón a lo antes mencionado esta Superintendencia se encuentra facultada para realizar el saneamiento de los inmuebles que no se encuentre bajo la titularidad del Estado como ocurre dentro del presente procedimiento de aclaración de inscripción de dominio, con la finalidad que se regularice la titularidad a favor del Estado;

7. 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 modificaciones⁴, establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales⁵ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso;

8. Que mediante Memorando n.º 0138-2017/SBN-DNR de fecha 21 de marzo de 2017, la Dirección de Normas y Registro hizo de conocimiento de esta subdirección de la publicación efectuada en el diario oficial El Peruano con fecha 01 de marzo de 2017, en relación a la inscripción de actos como desafectación, independización, acumulación, reasignación y/o traslado de dominio a favor de la Municipalidad Distrital de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa (en adelante “la Municipalidad”) en aplicación del procedimiento especial de saneamiento previsto por el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF;

9. Que, en atención a la referida comunicación, esta Subdirección procedió a revisar la mencionada publicación advirtiendo que el Estado sería titular de, entre otros, el predio de 1 521,95 m² ubicado en el Asentamiento Humano Asociación de Vivienda El Morro manzana S, lote 1A, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida Registral n.º P20049634 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna;

10. Que, el mencionado predio -en su condición de lote de equipamiento urbano- fue afectado en uso por COFOPRI (Asiento 0002 de la Partida Registral n.º P20049634) en el desarrollo de su función de formalización de la propiedad informal, de acuerdo a las atribuciones conferidas por el artículo 58º del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo n.º 013-99-MTC; respecto de lo cual, al cumplirse el supuesto de hecho normativo previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, la titularidad correspondería al Estado representado por esta Superintendencia, pudiendo emitirse además una resolución que disponga la inscripción de dominio correspondiente;

11. Que, además de acuerdo a lo dispuesto en el literal g), numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo n.º 1202, Decreto Legislativo que modificó el Decreto Legislativo n.º 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal” estableció que los lotes de equipamiento urbano sobre los que COFOPRI otorga un título de afectación en uso a favor de las entidades correspondientes, son bienes de dominio público;

12. Que, siendo esto así, en relación a “el predio”, se advirtió que “la Municipalidad” solo tenía la condición de afectatario; en tal sentido, sólo ostentaba el derecho de uso, mas no la titularidad sobre el mismo, de lo cual se desprende que la referida municipalidad no contaría con justificación jurídica

que respalde el saneamiento de dicho predio a través de la inscripción del traslado de dominio a su favor;

13. Que, en atención a lo expuesto, al existir indicios razonables que permiten concluir que “la Municipalidad” estaba aplicando indebidamente y sin justificación jurídica alguna el procedimiento especial de saneamiento previsto por el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF, en razón a ello está Subdirección mediante Oficio n.º 2072-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de abril de 2017 (S.I. n.º 10586-2027) formuló oposición al trámite de inscripción preventiva y/o definitiva, ante el **Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal** – ORPE, respecto al procedimiento de saneamiento físico legal llevado a cabo por “la Municipalidad” en relación a “el predio”, de conformidad con el artículo 8º del Decreto Supremo n.º 130-2001-EF;

14. Que, mediante Memorando n.º 1341-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril de 2017, esta subdirección comunicó a la Subdirección de Supervisión de lo advertido por la Dirección de Normas y Capacitación a fin de que ejecute las acciones de su competencia;

15. Que, mediante Memorando n.º 00528-2020/SBN-DGPE-SDS de fecha 10 de marzo de 2020, la Subdirección de Supervisión remitió el Informe de Brigada n.º 053-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de febrero de 2020, mediante el cual concluyó, entre otros aspectos que, “(...) en el procedimiento de saneamiento (traslado de dominio) que efectuó sobre “el predio” “la Municipalidad”, se habría aplicado indebidamente el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF, toda vez que no cuenta con el título comprobatorio de dominio que sustente su derecho de propiedad, vulnerando con su accionar los artículos 9º y 10º del citado Decreto Supremo (...);

16. Que, en atención a la oposición formulada por la SDAPE, el **Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal** – ORPE, en el ejercicio de sus competencias, procedió a emitir la Resolución n.º 039-2017/SBN-ORPE del 06 de octubre de 2017 relacionada al acto de saneamiento físico legal llevado a cabo por “la Municipalidad” en relación a “el predio”;

17. Que, en el trigésimo cuarto considerando de la citada resolución se señaló que *“en virtud a lo expuesto, póngase en conocimiento del Registro de Predios de Tacna de la Zona Registral n.º XIII – sede Tacna, copia de la presente resolución, para que proceda a inscribir la cancelación de la anotación definitiva del traslado de dominio inscrito en el asiento n.º 0004 de la partida n.º P20049634 del Registro de Predios de Tacna”*;

18. Que, además, en la parte resolutive de la mencionada Resolución, se dispuso lo siguiente: 1) Declarar fundada la oposición presentada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales contra el procedimiento administrativo de Saneamiento en la modalidad de traslado de dominio del predio inscrito en la partida n.º P20049634 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (...), 2) Remítase copia de la presente resolución al Registro de predios de la Zona Registral n.º XIII – sede Tacna de la oficina Registral de Tacna, de conformidad con lo expuesto en el trigésimo cuarto considerando de la presente resolución, y, 3) 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;

19. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, la ORPE mediante oficio n.º 211-2017/SBN-ORPE del 10 de octubre de 2017, remitió al jefe zonal de la Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna, la Resolución n.º 039-2017/SBN-ORPE para su conocimiento y fines, señalando que la misma contiene el pronunciamiento y análisis de dicho órgano colegiado dándose por agotada la vía administrativa;

20. Que, mediante oficio n.º 370-2017/Z.R.NºXIII-UREG del 20 de octubre de 2017 (S.I. 36965-2017), el jefe de la Unidad Registral (e) de la Zona Registral n.º XIII – sede Tacna comunicando que la anotación preventiva que obra en el asiento 0003 de la partida n.º P20049634 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, se ha convertido en definitivo según consta del asiento 0004 de la misma partida, en mérito al título archivado n.º 2017-825136 del 20 de abril de 2017;

21. Que, dado que el procedimiento de saneamiento físico legal promovido por “la Municipalidad” se ha convertido en definitivo, es necesario que esta Subdirección, atendiendo a lo resuelto en la Resolución n.º 039-2017/SBN-ORPE; y, de conformidad a las conclusiones señaladas en el Informe de Brigada n.º 053-2020/SBN-DGPE-SDS de fecha 21 de febrero de 2020, emita la correspondiente resolución de aclaración de inscripción de dominio, al advertirse que lo inscrito en el asiento 0004 de la partida n.º P20049634 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna contraviene lo dispuesto en 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° 28687 y sus modificaciones^[6];

22. Que, además, debe tenerse en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal – ORPE, en la Resolución n.º 003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero de 2021 en el que se señaló que “no corresponde aplicar el procedimiento especial de saneamiento físico legal con la finalidad de modificar los derechos otorgados mediante los títulos de afectación en uso emitidos por el COFOPRI dentro de un procedimiento regular, salvo que este procedimiento de formalización sea manifiestamente irregular”;

23. Que, en ese sentido, el procedimiento especial saneamiento, no puede servir de medio para modificar los derechos de uso otorgados a través de los títulos de afectación en uso válidamente emitidos por el “COFOPRI”; salvo cuando la entidad promotora del procedimiento de saneamiento, acredite que el título ha sido emitido dentro de un procedimiento de formalización manifiestamente irregular, situación que no ha sido sustentada en el proceso de saneamiento llevado a cabo por “la Municipalidad”;

24. Que, además de lo sustentado por la ORPE, cabe indicar que de la revisión del título archivado n.º 548384-2017 se advirtió que en la declaración jurada el representante de “la Municipalidad” solicitó el traslado de dominio a favor del Estado representado por la “Municipalidad” sin indicar el título que justifique dicha modificación de la titularidad, en ese sentido se debe considerar lo establecido en el artículo 10 del Decreto Supremo n.º 130-2001-EF que establece; *“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”*, en ese sentido de acuerdo a norma antes mencionada si la “municipalidad” no contaba con título comprobatorio de dominio, no debió cancelarse la titularidad a favor del Estado;

25. Que, el artículo 261º 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”;

26. Que, por lo expuesto en el párrafo precedente, si la SBN en el ejercicio de su función supervisora o por otro medio, detectara un indebido acto de saneamiento físico legal de un predio estatal por parte de una entidad, emitirá una resolución aclarando la titularidad del dominio a favor del Estado;

27. Que, del análisis realizado en los párrafos precedentes, resulta aplicable al presente caso, lo dispuesto en el artículo 261º de “el Reglamento”; toda vez que, se advirtió la inscripción de dominio a favor de “la Municipalidad”, cancelando la titularidad del Estado sin sustento legal, razón por la cual corresponde emitir resolución aclarando la titularidad de dominio del predio a favor del Estado respecto de “el predio”;

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 0342 -2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **ACLARACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 1 521,95 m² ubicado en el Asentamiento Humano Asociación de Vivienda El Morro manzana S, lote 1A, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida Registral n.º P20049634 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna y registrado con CUS N° 77788.

Artículo 2.- Disponer la cancelación de los asientos registrales números 0003 y 0004 correspondientes a la P20049634 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna por haberse extendido indebidamente, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución; y, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 261° de “el Reglamento”.

Artículo 3.- Remitir copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, para la inscripción correspondiente.

Artículo 4.- Disponer la notificación de la presente resolución a la Municipalidad Distrital de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, para su conocimiento y fines de su competencia.

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, comuníquese y publíquese.

Firmado por.

Carlos Alfonso Garcia Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

Profesional de la SDAPE.

Profesional de la SDAPE.

Profesional de la SDAPE.

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

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

[5] Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales

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