

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0730-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2023

VISTO:

El expediente n.º 0388-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor **DEL ESTADO** respecto del predio de 145.30 m² ubicado en el Lt. 17, Mz. C del Asentamiento Humano San Salvador Sector II, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida n.º P14153120 del Registro de Predios de Trujillo y anotado con CUS n.º 165260 (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 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;
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° 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° 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°08 de 26 de febrero de 2020); 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° 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, la norma precitada habilita el accionar de esta Superintendencia, cuando en el ejercicio de su función supervisora o por otro medio, detectará un indebido acto de saneamiento físico legal de un predio estatal por parte de una entidad, el cual canceló la titularidad del Estado, la SBN deberá emitir una resolución aclarando la titularidad del dominio a favor del Estado, independientemente de su condición de predio o inmueble estatal, siendo que en el último caso, luego de la aclaración efectuada, se deberá comunicar a la DGA;

9. Que, del mismo modo cabe indicar 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”;

10. Que, la Subdirección de Supervisión mediante Memorando n.° 02829-2022/SBN-DGPE-SDS del 16 de noviembre del 2022 derivó el Informe de Supervisión n.° 00007-2022/SBN-DGPE-SDS del 21 de enero del 2022, mediante el cual informó la indebida inscripción de titularidad de dominio a favor de la Municipalidad Distrital de Paiján (en adelante “La Municipalidad”), respecto del “predio” en aplicación del procedimiento especial de saneamiento previsto por el Decreto Supremo n.° 130-2001-EF;

11. Que, de la lectura al precitado informe se tomó conocimiento que la “SDS”, en el ejercicio de sus funciones de supervisión, recabó la siguiente documentación, entre otros: Títulos Archivados n.° 2016-02313330 (anotación preventiva de inscripción de dominio), 2017-176446 (inscripción definitiva de dominio), además de las copias de los antecedentes registrales contenidos en las partidas n.° P14052201 (predio matriz) y P14153120 del Registro de Predios de Trujillo, señalando en el mismo que “la Municipalidad” no contaría con título comprobatorio de dominio sobre “el predio”; toda vez que, si bien en la declaración jurada “La Municipalidad” señaló que adquirió el “predio” mediante un aporte reglamentario, no habría acreditado con algún documento de fecha cierta su propiedad. Asimismo, cabe advertir que la inscripción de dicho predio fue resultado de un proceso de formalización efectuado por COFOPRI, al haber sido destinado a “servicio comunal” obteniendo con ello la condición de equipamiento urbano; razones por las cuales, “la Municipalidad” habría transgredido lo prescrito en los artículos 9 y 10 del Decreto Supremo N.° 130-2001- EF;

12. Que, es preciso indicar que de la revisión de la partida registral P14153120 y sus antecedentes registrales, no se advierte que conste inscrita una afectación de uso a favor de alguna entidad sobre “el predio” pese a ser un lote de equipamiento urbano al cual se le asignó el uso “servicio comunal”; **Por tanto, se puede colegir que el COFOPRI aún no habría culminado con el procedimiento de formalización sobre “el predio”** al momento de haberse inscrito el dominio de forma definitiva a favor de “la Municipalidad”, al amparo del Decreto Supremo n.° 130-2001-EF;

Sobre la titularidad de "el predio"

13. Que, conforme lo indicado en el párrafo precedente, el "predio" constituye un lote de equipamiento urbano destinado a servicio comunal, tal y como se desprende de la lectura del asiento 0001 de la partida P14153120 del Registro de Predios de Trujillo, toda vez que a través de la Resolución Jefatural 120-2004-COFOPRI/OJATAPVCHOGCH del 27 de abril del 2004 se aprobó la modificación del Plano de Trazado y Lotización n.º 0117-2004-OJATAPVCHOGCH, disponiendo que el destino del "predio" sería "**servicios comunales**".

14. Que, es preciso tener en cuenta que el inciso 2 del artículo 3 de "el reglamento" establece que son bienes de dominio público "aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, (...) y; sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de **tutela conforme a ley** (...). En esa línea, el artículo 3 del TUO de la Ley señala que son bienes estatales "(...) los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan";

15. Que, asimismo, en el marco de los procesos de formalización que promueve el COFOPRI respecto a los terrenos de propiedad estatal ocupados por poseedores informales, el artículo 3 del reglamento de la Ley n.º 28923 - Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, dispone que tales predios serán objeto de inscripción o transferencia en el Registro de Predios a favor del Estado, representado por el COFOPRI;

16. Que, en esa línea, de conformidad con los artículos 1 y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal - Decreto Supremo n.º 009-99-MTC, **el COFOPRI asume la titularidad de los terrenos del Estado por razones operativas para brindar acceso a la propiedad formal y su inscripción registral** con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado; a mayor abundamiento, el Tribunal Registral mediante la Resolución n.º 353-2013-SUNARP-TR-T del 27 de agosto del 2013 se ha pronunciado al respecto indicando lo siguiente:

TITULARIDAD DOMINIAL APARENTE DEL COFOPRI RESPECTO DE LOS BIENES ESTATALES MATERIA DE FORMALIZACIÓN

De conformidad con el artículo 12 del D.S. 009-99-MTC, para efectos de formalización y operativos, el COFOPRI asume la titularidad de los bienes estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión. **Conforme a esta norma, el COFOPRI es un solo propietario aparente, pues los predios materia de formalización continúan perteneciendo a las entidades estatales propietarias de ellos.** (el énfasis es propio).

17. Que, aunado a ello, de acuerdo a 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^[6], 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, Por lo que, si bien en el presente caso aún no se ha asignado el uso a favor de alguna entidad, por lo que esta Superintendencia no sería competente para disponer actos de administración posteriores sobre el mismo, se desprende del texto normativo que la titularidad del dominio ya es ostentada por el Estado desde antes de realizar cualquier acción de titulación por parte del COFOPRI, entidad que solo actúa en representación del Estado para estos fines;

18. Que, de lo expuesto en los párrafos precedentes, se puede concluir que al ser "el predio" un lote de equipamiento urbano, por su naturaleza de bien de dominio público, se encuentra excluido del tráfico jurídico y tiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad a lo establecido "la Ley" y su "Reglamento", **por tanto, el dominio del mismo corresponde al Estado, el cual ejerce sobre éste, su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a Ley;**

19. Que, en atención a ello, teniendo en cuenta que el COFOPRI contaba con la titularidad operativa de "el predio" antes de las acciones realizadas por la "Municipalidad" y que el mismo aún no habría culminado con las acciones de formalización, deberá realizarse la aclaración de titularidad a favor del Estado y comunicar a COFOPRI para que continúe con el proceso de formalización;

Del procedimiento de aclaración de titularidad de dominio a favor del Estado

20. Que, la aclaración de titularidad constituye el acto administrativo final del procedimiento que inicia con las acciones de supervisión realizadas por esta Superintendencia a través de la SDS, en virtud de las cuales deben obtenerse [7] y valorarse [8] los medios probatorios pertinentes que acrediten las causales legalmente establecidas en el artículo 261° del “Reglamento de la Ley”, que es - textualmente - la siguiente:

*«**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.**» (La negrita y subrayado es nuestro).*

21. Que, de ello se desprende, que la SBN como Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional - si en su labor de supervisión - detectara la cancelación de la titularidad a favor del Estado sin sustento legal, emitirá una resolución aclarando la titularidad de dominio a favor del Estado.

22. Que, por tanto, la resolución de aclaración de titularidad de dominio por una indebida aplicación de normas especiales de saneamiento físico legal realizadas por las entidades que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales, quienes al inscribir su dominio a su favor desnaturalizaron las competencias otorgadas por las normas especiales de saneamiento, cuya revisión del mismo se da en el marco de una suerte de “control difuso de la normativa patrimonial”[9] estatal, ejecutado exclusivamente por la SBN, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la misma que puede ser ejercida cuando se tomó conocimiento producto de las acciones de supervisión, como sucede en el presente caso;

De la factibilidad de efectuar la aclaración de dominio de “el predio”

23. Que, de lo analizado en los numerales precedentes, el dominio sobre “el predio” le corresponde al Estado ya que “el predio” es un lote de equipamiento urbano, por su naturaleza de bien de dominio público, se encuentra excluido del tráfico jurídico y tiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad a lo establecido “la Ley” y su “Reglamento”;

24. Que, asimismo, de la lectura del asiento 00001 de la partida P14153120 del Registro de Predios de Trujillo, se tiene que el COFOPRI a través de la Resolución Jefatural n.º 120-2004 COFOPRI/OJATAPVCHOGCH asumió la titularidad operativa sobre a fin de que pueda ejercer sus competencias legales para llevar a cabo y concluir el procedimiento de formalización de la posesión informal sobre “el predio”;

25. Que, no obstante, 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° 29151) con la finalidad de inscribir el dominio a su favor, cancelando la titularidad del Estado. En ese sentido 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.

26. Que, en ese sentido, tal y como se ha desarrollado y de la revisión de los títulos archivados se tiene que **“la Municipalidad” efectuó un indebido procedimiento especial de saneamiento físico legal de inscripción de dominio a su favor, ya que no ostentaba título probatorio de dominio sobre “el predio”**, contraviniendo el artículo 10° de la norma legal antes citada, al no ostentar título probatorio de dominio sobre “el predio”, toda vez que el mismo es de propiedad del Estado; conllevando con dicho acto indebido a la cancelación de la titularidad del Estado sobre “el predio”;

27. Que, por tanto, se tiene que el supuesto de aclaración de titularidad de dominio a favor del Estado, dentro de los alcances del 261° del “Reglamento de la Ley”, se configurará por la verificación de la

existencia de 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;

28. Que, del análisis realizado en el párrafo precedente, resulta aplicable el supuesto normativo establecido en el artículo 261° del "Reglamento", 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.

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0831-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **ACLARACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 145,30 m², ubicado en el Lt. 17, Mz. C del Asentamiento Humano San Salvador Sector II, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida N.º P14153120 del Registro de Predios de Predios de Trujillo, anotado con CUS N.º 165260.

SEGUNDO: Disponer la cancelación del asiento registral 00003 correspondiente a la inscripción de dominio del predio inscrito en la partida P14153120 del Registro de Predios de Trujillo 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".

TERCERO: 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.

CUARTO: Disponer la notificación de la presente resolución a la Municipalidad Distrital de Paijan, para su conocimiento y fines de su competencia.

QUINTO: Disponer la notificación a COFOPRI con la finalidad que asuma la competencia para la culminación de su proceso de formalización sobre "el predio".

SEXTO: 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.

Carlos Alfonso García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

- [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.
- [7] Como parte de los actos de instrucción del procedimiento administrativo regulados por el artículo 170° del TUO de la Ley n.º 27444, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS.
- [8] La valoración de los medios probatorios en el marco de un procedimiento administrativo está reconocida por el numeral 6.3 del artículo 6° del TUO de la Ley n.º 27444, en lo que respecta a la motivación del acto administrativo, encontrándose redactado en sentido negativo; y, a su vez, admitida en doctrina para dicho acto la aplicación analógica del artículo 197° del Código Procesal Civil, dada la ausencia de su regulación expresa en el referido TUO. Véase, SHIMABUKURO MAKIKADO, Roberto (2003) "La instrucción del procedimiento administrativo", en: Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Segunda Parte, Lima: Ara Editores, p.314
- [9] JIMÉNEZ MURILLO, Roberto. Comentarios a la Ley y al Reglamento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2014, p. 510.