

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1240-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1135-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 5 132,40 m² ubicado en el Asentamiento Humano Licapa, lote 2, manzana 12 del distrito de Paján, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida n.º P14115858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo y anotado con Registro SINABIP CUS n.º 22305 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales está 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 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 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, mediante Convenio n.º 077-2021-VIVIENDA de fecha 23 de junio de 2021, suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Gobierno Regional de La Libertad y esta Superintendencia, en relación al cual se suscribió el Acta Sustentatoria n.º 001-2022-SBN-DGPE-SDAPE/GRLL-GGR-GRAAT-SGPU de fecha 14 de enero de 2022, se delegó en favor del precitado Gobierno Regional, de acuerdo al detalle señalado en la Clausula Quinta del mencionado convenio, las competencias en materia de administración de los terrenos de propiedad del Estado;

5. Que, la competencia que ostentaba la SBN sobre todos los bienes estatales fue modificada con la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1439 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 217-2019-EF, con el cual se creó el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) instituyendo a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA) como su ente rector;

6. Que, el citado decreto legislativo estableció en su Primera Disposición Complementaria Modificatoria, la modificación del ámbito de aplicación de la Ley n.º 29151, circunscribiendo 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 tiene como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el SNBE, incidiendo dicho reajuste en las funciones no solo de la SBN, sino también de los gobiernos regionales con funciones transferidas, así como de las demás entidades públicas conformantes del SNBE, manteniéndose así la rectoría sobre los predios estatales que no cuenten con construcción o que contando con esta no se haya efectuado la recepción de obras;

7. 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;**

De la identificación de “el predio” y evaluación de la partida n.º P14115858 del Registro de Predios de Trujillo

8. Que, se trata de un área de equipamiento urbano, producto del proceso de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, destinado a parque/jardín, el mismo que conforme a la partida n.º P14115858 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Paján (en adelante, “la Municipalidad”), por tanto su naturaleza jurídica es la de ser un bien de dominio publico;

9. Que, al respecto, de la revisión de la citada partida se advierte que, en marco al procedimiento establecido en el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF (actualmente derogado), que dicto medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal (en adelante, “D.S. n.º 130-2001-EF”), se anotó preventivamente en el asiento 00006, la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por “la Municipalidad”; la cual se convirtió en definitiva, conforme consta en el asiento 00007 de precitada partida;

10. Que, en ese sentido, “el predio”, al encontrarse destinado a parque/jardín, constituye un espacio público, de acuerdo a lo establecido con la Ley n.º 31199 y su reglamento, aprobado con Decreto Supremo n.º 001-2023-VIVIENDA;

De las acciones de supervisión efectuadas por esta Superintendencia, al procedimiento de inscripción de dominio llevado a cabo por “la Municipalidad”

11. Que, de conformidad con el 53º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (en adelante, “la SDS”), es la encargada de supervisar los procedimientos ejecutados por las entidades, respecto de predios estatales de su propiedad o bajo su administración, recomendando las acciones pertinentes, en marco a las disposiciones establecidas en la Directiva n.º 00003-2021/SBN, Disposiciones para la supervisión de Predios Estatales, aprobado con Resolución n.º 104-2021/SBN (en adelante, “Directiva de Supervisión”);

12. Que, en relación a lo antes señalado, la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”), mediante Memorando n.º 03080-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de octubre de 2021, trasladó a esta Subdirección el Informe de Supervisión n.º 00484-2021/SBN-DGPE-SDS de fecha 25 de octubre de 2021, por medio del cual se realizó la supervisión del procedimiento de saneamiento físico legal (inscripción de dominio en el marco del Decreto Supremo N° 130-2001-EF), efectuado por la Municipalidad Distrital de Paiján (en adelante, “la Municipalidad”) respecto de “el predio”;

13. Que, en las conclusiones del precitado informe, la “SDS” advirtió lo siguiente:

a) *“El dominio del predio materia del presente, se encuentra inscrito en la Partida N° P14115858 del Registro de Predios de Trujillo, a favor del Estado representado por la Municipalidad Distrital de Paiján, es un predio urbano, considerado como equipamiento urbano cuyo uso es de parque tratándose, por lo tanto, de un predio cuya naturaleza jurídica es la de un bien de dominio público.”;*

b) *“se ha determinado que si bien “la Municipalidad” cumplió con presentar su Declaración Jurada, sustenta su derecho sobre “el predio” en el hecho de ser un aporte reglamentario. Asimismo, los aportes reglamentarios son bienes de dominio público por lo que, no constituyen título comprobatorio de dominio descartándose así el sustento legal con el cual dicha Comuna alegó derechos de propiedad sobre el mismo; en consecuencia, se habría aplicado indebidamente el procedimiento regulado por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, infringiéndose los artículos 9 y 10 de citado cuerpo normativo”;*

14. Que, mediante Oficio n.º 029-2021-ZRN°V-ST/CCPU-ARCHIVO del 17 de setiembre de 2021 (S.I. N.º 24453-2021), la Zona Registral N.º V – Sede Trujillo de la SUNARP remitió el título archivado de la anotación preventiva y definitiva de inscripción de dominio sobre “el predio”, realizada al amparo del D.S N° 130-2001-EF, los cuales contienen los siguientes documentos:

a) *Título archivado N° 2016-02312852 del 14 de diciembre de 2016:*

- *Solicitud de anotación provisional de inscripción de dominio en aplicación del D.S. N.º 130-2001-EF relacionada a “el Predio”;*

- *Declaración jurada suscrita por el alcalde de “la Municipalidad” que señala que “el predio” fue adquirido en calidad de aporte reglamentario, y no es objeto de un procedimiento judicial alguno;*

- *Publicación en el diario oficial El Peruano del saneamiento físico legal del «Predio» (14 de diciembre de 2016);*

- *Publicación en el diario La República del saneamiento físico legal de “el Predio” (13 de diciembre de 2016);*

- *Copia de la Credencial emitida por el Jurado Electoral Especial de Pacasmayo otorgada a Segundo Herminio Valqui Castrejón.*

- *Anotación preventiva en la Partida N° P14115858 del Registro de Predios de Trujillo (asiento 0006).*

b) *Título archivado N° 2017-00176446 del 24 de enero de 2017:*

- *Copia del Oficio N° 067-2017-ALC/MDP de fecha 24/01/2017, requiriendo la inscripción definitiva de 57 predios, entre ellos de “el predio”.*

- *Anotación de inscripción definitiva de diversas partidas, entre ellas la correspondiente a “el predio”.*

15. Que, en el numeral 2.8 del **Informe de Supervisión n.º 00484-2021/SBN-DGPE-SDAPE**, se ha advertido que según la información de la Partida n.º P14046355 del Registro de Predios de Trujillo, **la Municipalidad Distrital de Paiján cuenta con un derecho de afectación en uso vigente sobre “el predio”** otorgado por COFOPRI (asiento 00004 de la referida partida);

16. Que, **no obstante a lo antes descrito y posterior a ello, la referida entidad pública adquirió el derecho de propiedad** al amparo del D.S N° 130-2001-EF (derogado), a través de la solicitud de anotación preventiva de fecha 14 de diciembre de 2016 y solicitud de anotación definitiva de fecha 24 de enero de 2017 (asientos 00006 y 00007 de la referida partida, respectivamente), afectando con ello, la titularidad del Estado representado por la SBN;

Del procedimiento de inscripción de dominio, en mérito al “D.S. n.º 130-2001-EF”

17. Que, es pertinente indicar que, con el “D.S. n.º 130-2001-EF”, se reglamentó el artículo 4º del Decreto de Urgencia n.º 071-2001, que declaró de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas, a fin de establecer el procedimiento, requisitos y los actos materia de saneamiento técnico, legal y contable de los bienes inmuebles estatales. Es así, que **el citado cuerpo reglamentario, estructura un procedimiento compuesto por tres (3) etapas: i)** la publicación en los diarios (Diario Oficial “El Peruano” y en otro de circulación nacional); así como en la página web, la relación de los bienes y actos materia de saneamiento; **ii)** la anotación provisional o preventiva en el registro de predios; y, **iii)** la inscripción de la conversión en definitiva de la anotación preventiva, transcurrido 30 días calendarios de su anotación, siempre que no haya mediado oposición;

18. Que, en cuanto a los requisitos para la anotación preventiva, se dispuso la presentación de: **i)** declaración jurada, en donde se mencione el título de fecha cierta que sustenta el derecho objeto de saneamiento, en el que además, se debe manifestar que el citado derecho y el inmueble no son objeto de proceso judicial alguno, en donde se cuestione la titularidad del bien; **ii)** copia de las publicaciones realizadas; **iii)** planos de ubicación, perimétrico y de distribución del inmueble suscrito por verificador responsable y su respectiva memoria descriptiva, cuando corresponda; **iv)** declaración jurada del verificador responsable; y, **v)** cualquier otro documento que permita el saneamiento legal;

19. Que, en ese sentido, el “D.S. n.º 130-2001-EF”, regulaba tanto el procedimiento a seguir para el saneamiento físico legal de predios, como los requisitos, plazos y forma para la inscripción de actos vinculados a los mismos, dentro de los cuales, conforme al literal b) del artículo 7º del mismo cuerpo normativo, se encuentra la inscripción de dominio que deben efectuar las entidades públicas;

20. Que, al respecto, el artículo 10º^[4] del citado decreto supremo, en concordancia con el numeral 23.1 ^[5] del artículo 23º del “TUO de la Ley n.º 29151”, señalaba que cuando la entidad que ejecuta el procedimiento pretende la inscripción del predio a su favor, deberá ostentar título que conste en documento de fecha cierta que por sí solo no pueda acceder al registro de predios; y, en caso adolezca del citado título, pero ejerza posesión con fines de uso o servicio público, el predio se inscribirá a favor del Estado y como carga, automáticamente, una afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la entidad que ejecuta el procedimiento, para destinarlo a la finalidad que se viene prestando;

21. Que, en el presente caso, revisados los documentos contenidos en los Títulos Archivados nros. 2016-02312852 del 14 de diciembre de 2016 y 2017-00176446 del 24 de enero de 2017, que sustentan la anotación preventiva del acto de inscripción de dominio de “el predio”, contenida en el asiento 00006 de la partida n.º P14115858 del Registro de Predios de Trujillo se advierte que: **a)** La declaración jurada deja constancia que “el predio” fue adquirido por “la Municipalidad”, como aporte reglamentario y que no es materia de proceso judicial alguno; sin embargo, debe indicarse que, el citado predio corresponde a un equipamiento urbano destinado a parque/jardín, producto del proceso de formalización a cargo de COFOPRI, no un aporte reglamentario; razón por la cual, dicho documento no constituiría título comprobatorio de dominio de “el predio”;

22. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “la Municipalidad” no contaba con título de fecha cierta que acreditará el dominio sobre “el predio”, motivo por el cual la modificación del dominio realizada sobre “el predio” no se ajustaría a lo dispuesto en el D.S N° 130-2001-EF (derogado);

De la factibilidad de efectuar la aclaración de dominio de “el predio”, a favor del Estado

23. 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”;

24. Que, además, mediante Resolución n.º 003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero de 2021, emitida por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal – ORPE, se aprobó el precedente de observancia obligatoria en el que se dispuso 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”**;

25. Que, de ello se desprende, que, si en su labor de supervisión, la SBN detectara una indebida aplicación de las normas especiales de saneamiento físico legal realizadas por las entidades que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales-SNBE, emitirá una resolución de aclaración el dominio del predio a favor del Estado;

26. Que, por tanto, se tiene que la procedencia de la aclaración del dominio a favor del Estado, comprendido en los alcances del 261º del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, se configurará ante la verificación de cualquiera de los siguientes supuestos: i) Cancelación de la titularidad del Estado sin sustento legal; y, ii) Inscripción de primera de dominio sin contar con facultades para ello;

27. Que, en ese sentido, conforme se ha desarrollado en los párrafos precedentes, el procedimiento especial de saneamiento físico legal efectuado por “la Municipalidad”, con el cual realizó la inscripción de dominio de “el predio” a su favor, se sustentó en la declaración jurada en la cual señaló que adquirió el citado predio, como un aporte reglamentario; sin embargo, no hay indicio alguno que el Asentamiento Humano Licapa haya sido materia de un procedimiento de habilitación urbana aplicando el TUO de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitación Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo n.º 006-2017-VIVIENDA y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo n.º 029-2017-VIVIENDA, trámite a cargo de las municipalidades, conforme a las disposiciones de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

28. Que, sumado a ello, revisada la partida n.º P14115858 del Registro de Predios de Trujillo, se debe advertir que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a parque/jardín, producto del proceso de formalización de COFOPRI, razón por la cual, **lo señalado en la citada declaración jurada no guardaría concordancia con la realidad registral**;

29. Que, al respecto, conforme a la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, se dispone 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° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo”; esto es, la titularidad en favor del Estado representado por esta Superintendencia es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI; es decir, la emisión e inscripción del título de afectación en uso otorgado a favor de cualquier entidad;

30. Que, en ese sentido, se concluye que “la Municipalidad” efectuó indebidamente el procedimiento especial de saneamiento físico legal al amparo del “D.S. 130-2001-EF” (actualmente derogada) al no contar con facultades legales para ello, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 10º del “D.S. 130-2001-EF”, el cual establecía que: “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”;

31. Que, en razón a dicha evaluación, al no ostentar título comprobatorio de dominio sobre “el predio”, se estaría incurriendo en el supuesto normativo del artículo 261º del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, habiéndose realizado un indebido acto de saneamiento físico legal por parte de “la Municipalidad”; en consecuencia, de conformidad a lo regulado en el citado artículo, corresponde a esta Subdirección aclarar el dominio de “el predio” a favor del Estado;

noviembre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **ACLARACIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto al predio de 5 132,40 m² ubicado en el Asentamiento Humano Licapa, Lote 2, Manzana 12 del distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida n.º P14115858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo y con Registro SINABIP CUS n.º 22305, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer la cancelación de los asientos registrales números 000006 y 00007 correspondientes a la Partida Registral n.º P14115858 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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 261º de “el Reglamento”.

TERCERO.- REMITIR copia autenticada de la presente resolución a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos para la inscripción correspondiente.

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

QUINTO.- 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
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección 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] Artículo 10.- “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. Las inscripciones que no se efectúen según lo dispuesto en este artículo, deberán ser rectificadas a solicitud de la entidad que efectuó el saneamiento o, en su defecto, a solicitud del Gobierno Regional o de la SBN”.

[5] 23.1 Para la primera inscripción de dominio del inmueble:

a) 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.

b) 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. Las inscripciones que no se efectúen según lo dispuesto en este artículo, deberán ser rectificadas a solicitud de la entidad que efectuó el saneamiento o, en su defecto, a solicitud del Gobierno Regional o de la SBN.