



RESOLUCIÓN N° 1350-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1182-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 4 071,90 m² ubicado en el lote 7 de la manzana 11 del Centro Poblado Chancay, distrito de Chancay, provincia de San Marcos, departamento de Cajamarca, inscrito en la Partida Registral n.º P32020420 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca y registrado con CUS n.º 119148 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales se encarga 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, la competencia que ostentaba la SBN sobre todos los bienes estatales fue modificada con la entrada en vigor del Decreto Legislativo n.º 1439 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 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;

5. 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;

6. Que, en atención a lo expuesto, esta Superintendencia ejerce competencia 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 P32020420 del Registro de Predios de Cajamarca:

7. Que, “el predio” esta constituido por un área de equipamiento urbano, producto del proceso de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”), destinado a educación, el mismo que conforme a la partida n.º **P32020420** del Registro de Predios de Cajamarca, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación (en adelante, el “Ministerio”);

8. Que, los lotes de equipamiento urbano afectados en uso por “COFOPRI”, constituidos dentro de un proceso de formalización, son aquellos que se encuentran determinados como tal en el plano de trazado y lotización de la posesión informal, los cuales son destinados para brindar un servicio o uso público, en concordancia con la definición de bienes de dominio público contenido en el subnumeral 2 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento”, por tanto la naturaleza jurídica de “el predio” es la de ser un bien de dominio público; y, en consecuencia, ostentan el carácter de inalienables, inembargable e imprescriptible;

9. 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^[4], establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales^[5] podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”) hubiere afectado en uso;

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, en mérito a la Resolución n.º 1449-2019/SBNDGPE-SDAPE de fecha 19 de diciembre de 2019, se inscribió el dominio a favor del Estado representado por la SBN, tal como consta en el asiento 00003 de la Partida n.º P32020420 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca;

11. Que, posteriormente, en el marco del procedimiento especial de saneamiento físico legal establecido en “el Reglamento”, a solicitud de la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Cajamarca (en adelante “la Dirección Regional”), se anotó preventivamente en el asiento 00004 de la Partida n.º P32020420 la inscripción de dominio de “el predio” a favor del “Ministerio”; la cual se convirtió en definitiva, conforme consta en el asiento 00005 de precitada partida;

De las acciones de supervisión efectuadas al procedimiento de inscripción de dominio llevado a cabo por “la Dirección”

12. Que, la Subdirección de Supervisión, mediante Memorándum n.º 02464-2022/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2022, trasladó el Oficio n.º 726-2022-EF/54.06 (S.I. n.º 27014-2022), por medio del cual el Director General de la Dirección General de Abastecimiento, señor Luis Mijail Vizacarra Llanos, hizo de conocimiento de esta Superintendencia el Informe n.º 551-2022-EF/54.06 emitido por la Dirección de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Abastecimiento (en adelante “Dirección de Bienes Inmuebles”) y el Informe Técnico n.º 0106-2022/MEF-DGA-DBI, mediante los cuales se evaluó el trámite efectuado por “la Dirección Regional”, sobre procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley n.º 29151;

13. Que, en los informes citados en el párrafo precedente, la “Dirección de Bienes Inmuebles” concluyó, entre otros, lo siguiente: **a)** El bien en consulta corresponde a un lote de equipamiento urbano destinado a Educación, ubicado en el Lote 7, Mz. 11 del Centro Poblado Chancay, del distrito de Chancay, provincia de San Marcos y departamento de Cajamarca, con un área de 4 071, 90 m², inscrito en la Partida n.º P32020420 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con titularidad a favor del Ministerio de Educación en mérito a la inscripción definitiva otorgada y de conformidad con el numeral 257.1 del artículo 257º del Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA. No obra inscrita la extinción de la afectación en uso inscrita en el Asiento 0002 a favor del Ministerio de Educación; **b)** Del contraste de la imagen del aplicativo Google Earth y de la inspección técnica realizada por la SBN, se tiene que sobre el bien en consulta viene funcionando la Institución Educativa Víctor Andrés Belaúnde de nivel secundario, ocupado con una edificación de dos niveles de altura, de material noble y adobe; con lo cual queda técnicamente demostrado que constituye un bien inmueble, **c)** El derecho de propiedad del bien inmueble se encuentra inscrito indebidamente a favor del Ministerio de Educación a través del citado procedimiento, en tanto existe válidamente un derecho de afectación en uso vigente a favor de la referida entidad pública, cuya titularidad es del Estado; **d)** Corresponde a la SBN realizar las acciones registrales de aclaración de inscripción del dominio a favor del Estado en la Partida n.º P32020420 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con la consiguiente cancelación del asiento registral indebidamente extendido, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 261º del Reglamento de la Ley n.º 29151, cuyo resultado deber ser comunicado en su oportunidad a la DGA;

14. Que, tal como se señaló en el numeral 3.11 del Informe n.º 551-2022-EF/54.06, según la información de la Partida n.º P32020420 del Registro de Predios de Cajamarca, **el “Ministerio” cuenta con un derecho de afectación en uso vigente sobre el bien inmueble otorgado por “COFOPRI” y la Municipalidad Provincial de San Marcos de fecha 16 de setiembre de 2015** (asiento 00002 de la referida partida); no obstante y posterior a ello, “la Dirección Regional” llevo a cabo el Procedimiento Especial de Saneamiento Físico Legal regulado en el Reglamento de la Ley n.º 29151, a través de la solicitud de anotación preventiva de fecha 25 de noviembre de 2021 y solicitud de anotación definitiva de fecha 23 de marzo de 2022 (asientos 00004 y 00005 de la referida partida, respectivamente), inscribiendo el dominio a favor del “Ministerio”, cancelando con ello la titularidad del Estado representado por la SBN;

15. Que, a fin de determinar la correcta aplicación de las normas correspondientes al procedimiento especial de saneamiento físico legal que sustentaron la inscripción de dominio de “el predio” a favor del “Ministerio”, con los Oficios nros. 03311-2023/SBN-DGPE-SDAPE, 03312-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 03334-2023/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 25 de abril de 2023, dirigidos a la Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, la Dirección General de Abastecimiento y a la Dirección Regional de Educación de Cajamarca, respectivamente, se solicitó la información correspondiente al procedimiento de saneamiento físico legal efectuado;

16. Que, mediante Oficio n.º 00927-2023-SUNARP/ZRII/UREG/CAJ de fecha 27 de abril de 2023 (S.I. n.º 11109-2023) la Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, remitió los títulos archivados nros. 2022-870803 de fecha 23 de marzo de 2022 y 2021-3321111 de fecha 25 de noviembre de 2022, correspondientes a la inscripción definitiva y anotación preventiva del acto de saneamiento efectuado, en los que constan los siguientes documentos:

a) Título archivado N.º 2021-3321111 del 25 de noviembre de 2021:

- Copia certificada de la Solicitud de anotación provisional de inscripción de dominio en aplicación del D.S. N.º 008-2021-VIVIENDA relacionada a “el predio”;
- Copia certificada de la Declaración Jurada suscrita por el Director Regional de Educación de Cajamarca que señala que el Ministerio de Educación viene ejerciendo su derecho dominial sobre “el predio” mediante escritura pública de compra-venta y donación, que se han efectuado las publicaciones en el diario La Republica y el diario Oficial El Peruano, pagina WEB y/o notificaciones de acuerdo a Ley; y, que no es objeto de un procedimiento judicial alguno;
- Copia certificada de la Declaración Jurada suscrita por el Ingeniero Civil John Michael Pajares Cardozo, relacionado a los documentos técnicos que sustentan la inscripción solicitada;
- Copia certificada de memoria descriptiva;
- Copia certificada de Plano Perimétrico-Localización;
- Copia certificada de la Publicación en el Diario Oficial El Peruano del saneamiento físico legal de “el predio” (24 de noviembre de 2021);
- Copia certificada de la Publicación en el diario La República del saneamiento físico legal de “el predio” (24 de noviembre de 2021);
- Anotación de Inscripción preventiva en la Partida N.º P32020420 del Registro de Predios de Cajamarca (asiento 0004).

b) Título archivado N.º 2022-870803 del 23 de marzo de 2022:

- Copia de la Carta s/n, formulando subsanación al título n.º 2021-3321111 y requiriendo la inscripción definitiva de “el predio”;
- Anotación de inscripción definitiva correspondiente a “el predio”;

17. Que, mediante Oficio n.º 1678-2023-GR.CAJ-DRE/PATRIM de fecha 17 de mayo de 2023 (S.I. n.º 12679-2023 y S.I. n.º 14324-2023), la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Cajamarca, remitió la información solicitada, según el siguiente detalle:

- Copia simple de contrato de compra-venta suscrito ante juez de paz de la nominación de Ichocan de fecha 07 de julio de 1964.
- Acta de partición de bienes de las instituciones educativas nros. “82084” y “Víctor Andrés Belaunde”, del distrito de Chancay.
- Copia de plano perimétrico-ubicación correspondiente a la Institución Educativa n.º “Víctor Andrés Belaunde”
- - Copia certificada de la Declaración Jurada suscrita por el Director Regional de Educación de Cajamarca que señala que el Ministerio de Educación viene ejerciendo su derecho dominial sobre “el predio” mediante escritura pública de compra-venta y donación, que se han efectuado las publicaciones en el diario La Republica y el diario Oficial “El Peruano”, pagina WEB y/o notificaciones de acuerdo a Ley; y, que no es objeto de un procedimiento judicial alguno;
- Copia simple de Plano Perimétrico-Localización y de Memoria Descriptiva;

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

18. 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”;

19. 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;

20. 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”**;

21. Que, en este extremo, debe considerarse que el procedimiento de formalización a cargo de “COFOPRI” es un procedimiento público y garantista, que prevé dentro su estructura, instancias a través de las cuales se recolecta información de campo e instancias en las cuales los poseedores pueden entregar información e incluso impugnar los actos de formalización; por lo que, una vez concluido el procedimiento, para el caso de los lotes de equipamiento urbano, con la emisión de los títulos de adjudicación a título gratuito o de afectación en uso, estos no podrán ser modificados a nivel administrativo por las entidades públicas o privadas a cuyo favor han sido emitidos ni por terceros, invocando un mejor derecho que el reconocido por “COFOPRI”, salvo el supuesto de la nulidad de oficio, cuya evaluación y resolución se encuentra a cargo de la mencionada entidad;

22. Que, por lo expuesto, el procedimiento especial de saneamiento físico legal, no puede servir de medio para modificar los derechos de uso otorgados a través de los títulos de afectación en uso válidamente emitidos por “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 a la luz de lo expuesto en el numeral 3.13 del Informe n.º 551-2022-EF/54.06 no ha sido advertido por la “Dirección de Bienes Inmuebles”;

23. Que, asimismo, de la revisión realizada a la documentación recopilada, se advierte que no consta el cargo de notificación realizado al titular registral ni a la entidad competente para la administración de “el predio”; por lo que, no se estaría cumpliendo lo establecido en el artículo 251º de “el Reglamento”, en el que se dispone que *“se debe notificar a quien se considere que pudiera ser afectado con el mismo, siempre que se encuentre identificado”*; así como lo establecido en el artículo 20º del T.U.O. de la Ley n.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, en el que se regula el orden de prelación de las notificaciones de los actos administrativos;

24. Que, además, no consta en la documentación que conforman los títulos archivados nros. 2022-870803 y 2021-3321111, ni en la documentación remitida por “la Dirección Regional”, el título que conste en documento de fecha cierta mediante el cual el “Ministerio” adquirió el dominio sobre “el predio”, el mencionado título debería haber sido otorgado por la entidad competente para disponer su transferencia;

25. Que, si bien en la documentación remitida por “la Dirección Regional” se adjunta copia del contrato de compra venta en el que figuran como otorgantes: a) el señor Segundo Arce Pita en calidad de vendedor; y, b) las Instituciones Educativas Escuela de Varones n.º 114, Escuela de Mujeres n.º 129, entre otros, en calidad de compradores, contrato suscrito ante el Juez de Paz de Primera Nominación de Ichocan, debe advertirse que el referido documento, conforme a lo dispuesto en los artículos 235º y 245º del Código Procesal Civil, aparentemente constituiría título de fecha cierta mediante el cual el “Ministerio” adquiere el dominio de una determinada área, siempre que el mismo haya sido legalmente otorgado, situación que no es materia de evaluación mediante el presente procedimiento;

26. Que, sin embargo, en relación al procedimiento desarrollado por “la Dirección Regional”, el mencionado contrato de compra venta no cumpliría con el principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 2015º del Código Civil peruano y artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en los que se dispone que ninguna inscripción, **salvo la primera**, se extiende sin que este inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario;

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, en atención a lo informado por la “Dirección de Bienes Inmuebles”, se advirtió la inscripción de dominio a favor del “Ministerio”, cancelando la titularidad del Estado sin sustento legal, razón por la cual corresponde emitir resolución aclarando la titularidad de 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 Legal n.º 1601-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DISPONER LA ACLARACIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO respecto del predio de 4 071,90 m² ubicado en el lote 7 de la manzana 11 del Centro Poblado Chancay, distrito de Chancay, provincia de San Marcos, departamento de Cajamarca, inscrito en la Partida Registral n.º P32020420 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca y registrada con CUS n.º 119148..

SEGUNDO- DISPONER la cancelación de los asientos registrales nros. 00004 y 00005 correspondientes a la Partida Registral n.º P32020420 del Registro de Predios de Cajamarca 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 al Ministerio de Educación, a la Dirección de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Abastecimiento y a la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Cajamarca, 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).

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] 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