



RESOLUCIÓN N° 0441-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 355-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio denominado "Área A1", de un área de 344,60 m², ubicado en la avenida Bausate y Meza n.º 2006, esquina Parque Bolívar, parte de la manzana 105, urbanización ampliación San Pablo 2º etapa, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 12773952 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado con Registro SINABIP CUS n.º 59281 (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, 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, 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 12773952 del Registro de Predios de Lima

7. Que, “el predio” fue considerado como aporte reglamentario, bien de dominio público - Parque, el mismo que conforme a lo inscrito en el asiento A00001 de la partida n.º 12773952 del Registro de Predios de Lima, fue independizado de un área de mayor extensión inscrita en la partida n.º 49037176 del mismo registro;

8. Que, de la revisión de la citada partida se advierte que, en marco del procedimiento establecido en el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF (actualmente derogado), que dictó 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 C00001, la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado bajo administración de la Municipalidad Distrital de La Victoria (en adelante “la Municipalidad”); anotación que se convirtió en definitiva, conforme consta en el asiento B00002 de precitada partida;

9. Que, posteriormente, según lo inscrito en el asiento B00003, mediante Ordenanza n.º 1379 del 07 de mayo de 2010, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se dispuso desafectar el uso (desafectación de dominio público) de “el predio”, por lo que, a partir de la referida inscripción, “el predio” paso a formar parte del dominio privado del Estado;

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

10. 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”);

11. Que, en relación a lo antes señalado, la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”), mediante Memorando n.º 01841-2021/SBN-DGPE-SDS de fecha 02 de julio de 2021, trasladó a esta Subdirección el Informe de Supervisión n.º 279-2021/SBN-DGPE-SDS de fecha 24 de junio de 2021 (en adelante “Informe de SDS”), por medio del cual se realizó la supervisión del procedimiento de saneamiento físico legal (independización e inscripción de dominio en el marco del Decreto Supremo n.º 130-2001-EF), efectuado por “la Municipalidad” respecto de “el predio”;

12. Que, en el numeral 2.22.2 del “Informe de SDS”, se señaló que “la SDS” obtuvo el Título Archivado n.º 873283 del 17 de octubre de 2011 que dio mérito a la independización e inscripción de dominio de “el predio”, el cual contiene la solicitud de inscripción provisional, señalando que en cumplimiento de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el artículo 2 de la Ley N° 26664 el cual establece que los parques se transfieren a las municipalidades distritales, en concordancia con la Ley N° 26512, Decreto de Urgencia N° 071-2001 y el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, por lo que solicita la inscripción provisional de bien de dominio público denominado Área AI, cuya área mayor corresponde a parque inscrito en el Tomo 752 fojas 248 asiento 2 que continúa en la Partida N° 49037176, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Declaración Jurada del 14 de setiembre de 2010, suscrita por doña Lucía del Pilar Ledesma Martínez, Gerente Municipal, quien declara bajo juramento que solicita la inscripción provisional de bien de dominio público en mérito del artículo 2 de la Ley N° 26664 que establece que los parques se transfieren a las municipalidades distritales, del inmueble denominado Área AI ubicado en avenida Jaime Bausate y Meza N° 2006 esquina Parque Bolívar parte de la manzana 105 de la Urbanización Ampliación San Pablo 2da Etapa, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, con un área de 344,60 m², área mayor correspondiente a parque inscrito en el Tomo 752 fojas 248 asiento 2 (Partida N° 49037176) el mismo que no es materia de oposición ante la SBN ni judiciales de terceros en el que se cuestione la titularidad del bien.
- b) Declaración Jurada del 3 de setiembre de 2010, suscrita por el arquitecto Diego David Salazar Izusqui Villanueva, quien declara bajo juramento que los datos e información técnica consignada en la memoria descriptiva, plano de ubicación-perimétrico y en la documentación que forma parte del expediente técnico, responde a la verdad y a la realidad actual existente del bien inmueble, materia de saneamiento físico legal denominado Área AI.
- c) Memoria Descriptiva del 18 de abril de 2011 y Plano de Ubicación.
- d) Informe Técnico n.º 13502-2011-SUNARP-Z.R. N.º IX/OC del 9 de noviembre de 2011, el cual en las conclusiones entre otras señala que, el área linderos y medidas perimétricas determinadas por el usuario para el predio en consulta se visualiza sobre el ámbito mayor inscrito en el asiento 2 del Tomo 752 fojas 248, que continúa en la Partida n.º 49037176, referido a área de Parques (referencia T. A. n.º 2206 del 17 de setiembre de 1953).
- e) Partida n.º 49037176, en la que obra inscrita la anotación provisional de independización indicando que se independizó provisionalmente el Área AI - Parque Bolívar, con un área de 344,60 m², a favor del Estado Peruano bajo la administración de la Municipalidad Distrital de La Victoria en la Partida n.º 12773952, acto inscrito el 5 de enero de 2012.
- f) Partida n.º 12773952 en la que consta inscrita el Área AI.

13. Que, además, en el numeral 2.25 del “Informe de SDS”, se señaló que “la SDS” obtuvo el Título Archivado n.º 2206 del 17 de setiembre de 1953, el cual sustentó la inscripción de la ampliación de la Urbanización San Pablo denominada Segunda Etapa, advirtiéndose en el numeral 2.26 que en el referido título obra la memoria descriptiva que sustentó la mencionada inscripción, la cual entre otros señala que: **1)** Por Resolución Ministerial n.º 341 de fecha 18 de octubre de 1949, fueron aprobados los estudios de ampliación de la Urbanización San Pablo, de acuerdo con los cuales se ha terminado las obras en cuatro de las seis secciones de que consta el proyecto, **2)** La Resolución Suprema N° 105 de fecha 13 de julio de 1953, declara la recepción de obras y manda inscribir en los Registros Públicos las zonas 100, 200, 300 y 600 de este proyecto de urbanización, **3)** Se trata de la inscripción parcial de la ampliación de la urbanización en sus cuatro zonas terminadas, las cuales se han llevado a cabo sobre un área rústica del Fundo El Pino, de propiedad de la Sociedad Agrícola San Pablo S. A., que mide 542 082,58 m², **4)** El área total que se inscribe como urbana, de acuerdo con la resolución mencionada es de 473 128,50 m², que se descompone en 294 696,06 m² útiles y 178 432,44 m² de áreas libres, en calles y parque según relación que se detalla;

14. Que, en el numeral 4.22 del “Informe de SDS”, se señaló que *“en el asiento 2 del Tomo 752 fojas 248 que continúa en la Partida N.º 49037176, se encuentra inscrito que sobre la integridad del terreno inscrito en esta partida (...) su propietaria la Sociedad Agrícola San Pablo S.A. ha implantado la **ampliación de la Urbanización San Pablo denominada Segunda Etapa** de conformidad con la Resolución Ministerial n.º 341 del 18 de octubre de 1949 en que fueron aprobados los estudios de esta ampliación de urbanización y la Resolución n.º 105 del 13 de julio de 1953 que declaró la recepción de obras y manda inscribir en los Registros Públicos de Lima la Zonas 100, 200, 500 y 600”;*

15. Que, en el numeral 4.23 del “Informe de SDS”, se advirtió que “el predio” se encuentra en la Urbanización Ampliación San Pablo Segunda Etapa, Zona 100 manzana 105, la cual está conformada por nueve lotes, siendo uno de ellos el lote destinado a iglesia (con un área de 1 078,00 m²);

16. Que, en el numeral 4.24 del “Informe de SDS”, se señaló que, en la partida n.º 49037176, se registró la anotación provisional de independización del Área AI -Parque Bolívar con un área de 344,60 m², a favor del Estado Peruano bajo la administración de la Municipalidad de La Victoria, independización que consta en la Partida n.º 12773952;

17. Que, en el numeral 4.36 del “Informe de SDS”, se advirtió que “la Municipalidad” solicitó la inscripción provisional de “el predio”, acogiéndose al procedimiento administrativo de saneamiento regulado por el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF, adjuntando a su solicitud, entre otros documentos, *“la Declaración Jurada suscrita por Lucía del Pilar Ledesma Martínez, Gerente Municipal de “la Municipalidad” en la que bajo juramento declaró que solicita la inscripción provisional de bien de dominio público en mérito del artículo 2º de la Ley n.º 26664 que establece que los parques se transfieren a las municipalidades distritales, que “el predio” no son materia de oposición ante la SBN ni judiciales de terceros en el que se cuestione la titularidad de los bienes”;*

18. Que, en el numeral 4.37 del “Informe de SDS”, se señaló que *“el artículo 9 del Decreto Supremo n.º 130-2001-EF vigente al momento que se solicitó la inscripción provisional señalaba que, para la anotación preventiva del acto materia de saneamiento, la Entidad a cargo del mismo deberá presentar ante los Registros Públicos, entre otros, la Declaración Jurada mencionando el documento en el que se sustenta su derecho (...)”;*

19. Que, en el numeral 4.39 del “Informe de SDS”, se indicó que a fin de determinar si es posible considerar lo dispuesto por el artículo 2º de la Ley n.º 26664 o el artículo 56º de la Ley n.º 27972, como un título comprobatorio de dominio que sustente el derecho de propiedad de las Municipalidades sobre determinados bienes, mediante Memorando n.º 2505-2018/SBN-DGPE-SDS de fecha 08 de agosto de 2018, dirigido a la DGPE, se solicitó que por su intermedio se traslade la consulta correspondiente a la Dirección de Normas y Registro de la SBN;

20. Que, la mencionada consulta fue atendida por la Dirección de Normas y Registro mediante Memorando n.º 115-2021/SBN-DNR del 20 de febrero de 2021, a través del cual emitió opinión señalando que “lo dispuesto por la Ley n.º 26664 y la Ley n.º 27972, constituyen el sustento jurídico para establecer la competencia o legitimidad de las municipalidades para la administración de determinados bienes, de acuerdo a su condición jurídica, como serían las áreas destinadas a parques; pero no determinan propiamente el título de propiedad o de administración sobre el predio. De acuerdo al marco normativo antes citado se desprende que, las municipalidades distritales son competentes para administrar los predios destinados a parques dentro de su jurisdicción. Así, se tiene que es factible acreditar la condición de administrador de los aportes reglamentarios bajo competencia municipal, como serían las áreas destinadas a parques, a través de las normas que así lo establecen. No obstante, el título comprobatorio de dominio no recae únicamente en las normas legales indicadas;

21. Que, en tal sentido, en el numeral 4.40 del “Informe de SDS”, “la SDS” da por descartado el sustento legal con el cual dicha Comuna alegó derechos de propiedad sobre “el predio”, al amparo del Decreto Supremo n.º 130- 2001-EF;

22. Que, sin embargo, en el numeral 4.41 del “Informe de SDS”, “la SDS” indicó que sin perjuicio de lo señalado en el numeral anterior, debe tenerse en consideración que “el predio” se encuentra sobre una habilitación urbana cuyo estudio de ampliación de la Urbanización San Pablo fue aprobado por Resolución Ministerial n.º 341 del 18 de octubre de 1949 y la recepción de obras fue aprobada por Resolución Suprema n.º 105 del 13 de julio de 1953, es decir de acuerdo a la normativa sobre habilitaciones urbanas señalada en los numerales 4.16, 4.17 y 4.20 del “Informe de SDS”, vigente al momento que se tramitó el procedimiento de saneamiento “la Municipalidad” debió solicitar la

inscripción del parque a su favor porque se encontraba inscrita la resolución que aprobó la recepción de obras el cual es título suficiente para inscribir los aportes a nombre de la entidades beneficiarias en el Registro de Predios;

23. Que, en el numeral 4.44 del "Informe de SDS". "la SDS" advirtió que *"la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Ordenanza n.º 1379 del 7 de mayo de 2010, aprobó desafectar el uso de suelo de las áreas de dominio público denominadas Área AI = 344,60 m² y Área AIII = 222,30 m², que forman parte de las edificaciones de la Parroquia de la Sagrada Familia y del Colegio Parroquial San José Obrero, ejecutadas aproximadamente hace más de 50 años, y ubicados en la Avenida Jaime Bausate y Meza n.º 2006, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, calificados actualmente como Zona de Vivienda Taller - VT, según lo aprobado por Ordenanza n.º 1082-MML del 18 de octubre de 2007 y no encontrándose afectados por el Plan Vial Metropolitano vigente"*, ordenanza que consta inscrita en la partida correspondiente a "el predio";

24. Que, en el numeral 4.46 del "Informe de SDS", "la SDS" señaló que, en *"el artículo 43º del Reglamento de la Ley n.º 29151 aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, vigente cuando se emitió la Ordenanza n.º 1379-MML, prescribía que, la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal, procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público y será aprobada por la SBN, de acuerdo a sus respectivas competencias. (...) en caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento. La desafectación, se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara"*;

25. Que, a la fecha, la mencionada disposición es recogida en los artículos 92º y 93º del Reglamento de la Ley n.º 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, observándose que continua siendo de obligatorio cumplimiento que todo predio de dominio estatal respecto del cual se disponga su desafectación del uso publico, debe ser inscrito a favor del Estado;

26. Que, en los numerales 4.47 y 4.48 del "Informe de SDS", "la SDS" señaló que, *"en el caso de las áreas de aporte reglamentario calificadas como recreación pública, la desafectación de dominio por pérdida de su naturaleza o condición apropiada para el cumplimiento de su finalidad, corresponde a los Gobiernos Locales; sin embargo, la titularidad del predio será conservada por el Estado"*, *"(...) la Municipalidad Metropolitana de Lima, en ejercicio de sus competencias aprobó la desafectación de "los predios", por lo que no habría transgredido la normativa citada"*;

27. Que, en el numeral 4.50 del "Informe de SDS", "la SDS" señaló que *"la desafectación del uso de suelo aprobada por la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Ordenanza n.º 1379 del 7 de mayo de 2010 respecto de "los predios", fue registrada en las partidas n.º 12740199 y n.º 12773952 en la que se encuentran inscritos "los predios", pero no se estaría cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 43 del Reglamento de la Ley n.º 29151 aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, vigente cuando se emitió la citada Ordenanza el cual señala que, "(...) la desafectación, se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara, por lo que deberá remitirse copia del presente informe de supervisión a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) a fin que se evalúe la aclaración de la inscripción de dominio."*;

28. Que, de lo señalado en el "Informe de SDS", "la Municipalidad" habría adquirido el derecho de propiedad sobre "el predio" al amparo del D.S n.º 130-2001-EF (derogado); sin embargo, de acuerdo a lo opinado por "la SDS", el referido procedimiento procedimiento se encontraría sustentado válidamente, al contar "la Municipalidad" con título comprobatorio de dominio el cual esta constituido por la resolución que aprueba la mencionada habilitación urbana, pero teniendo en cuenta que mediante Ordenanza n.º 1379 del 7 de mayo de 2010 se dispuso la desafectación de uso de "el predio", la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) deberá evaluar la aclaración de dominio a favor del Estado al no cumplirse lo dispuesto en el artículo 43º del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, vigente cuando se emitió la citada Ordenanza;

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

29. 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;

30. 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;

31. 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;

32. 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”, disponía 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;

33 Que, en el presente caso, de los documentos contenidos en el Título Archivado n.º 873283 del 17 de octubre de 2011, que sustentó la anotación preventiva y posterior inscripción definitiva del acto de inscripción de dominio de “el predio”, inscritas en la partida n.º 12773952 del Registro de Predios de Lima, así como de lo señalado en el numeral 2.22.1.a del “Informe de la SDS”, se advierte que en la declaración jurada suscrita por doña Lucía del Pilar Ledesma Martínez, Gerente Municipal, se declaró bajo juramento que solicita la inscripción provisional de bien de dominio público en mérito del artículo 2 de la Ley N.º 26664 que establece que los parques se transfieren a las municipalidades distritales, en concordancia con la Ley N.º 26512, Decreto de Urgencia N.º 071-2001 y el Decreto Supremo N.º 130-2001-EF;

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

34. 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”;

35. 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;

36. 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;

37. Que, en relación a lo señalado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, si bien las normas glosadas en los numerales 4.16, 4.17 y 4.20 del “Informe de SDS”, se encontraban vigentes durante la ejecución del procedimiento de saneamiento físico legal tramitado por “la

Municipalidad”, dichas normas no pueden ser aplicadas retroactivamente para reconocer el dominio respecto de áreas que constituían propiedad estatal consolidada, de acuerdo a las normas vigentes que regulaban de las habilitaciones urbanas al momento de su aprobación, por tanto no podrían constituir sustento para la inscripción de “el predio” bajo dominio municipal;

38. Que, en este extremo, debe advertirse que la habilitación urbana denominada “ampliación San Pablo 2° etapa” fue aprobada durante la vigencia del Reglamento de Urbanizaciones aprobado por Resolución Suprema del 20 de enero de 1941, el cual en su artículo 14° disponía que “terminadas las obras de urbanización, las empresas o entidades urbanizadoras cederán al Estado o al Municipio correspondiente, sin gravamen alguno, las instalaciones del servicio público”; en el literal c) del artículo 25° establecía que “el espacio libre de una urbanización no será menor del 45% del área total urbanizada de los cuales el 35% corresponde a calles y avenidas y el 10% a parques y plazas públicas. Estas áreas serán cedidas gratuitamente, distribuyéndose los parques y plazas de acuerdo con las indicaciones de la Dirección General de Fomento y Obras Públicas”, en su artículo 33° se dispuso que “toda urbanización deberá ceder gratuitamente al Estado un lote de terreno cuya superficie sea igual al 2% del área total urbanizada”, en el artículo 35° se dispuso que “el Estado dedicará estos lotes a la construcción de edificios públicos-escuelas, comisarias, mercados o instituciones oficiales y comunales – y a la edificación de casas baratas para empleados y obreros”;

39. Que, el mencionado reglamento no dispuso expresamente que entidad asumiría el dominio de los aportes destinados a “parques o plazas públicas”, como tampoco se señaló a quien correspondía el dominio de las “áreas libres”; por lo que, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 822° y 823° del Código Civil de 1936, aprobado por Ley n.° 8305, en los que se disponía que son del Estado, entre otros: “(...) 1.- Los bienes de uso público (...); podemos concluir que las mencionadas áreas constituían aportes reglamentarios de dominio Estatal, sin perjuicio de que las municipalidades distritales, dentro de su jurisdicción puedan administrarlos en el marco de sus competencias, razón por la cual se es de la opinión que las referidas áreas se encuentran bajo dominio del Estado y no constituyen propiedad municipal;

40. Que, cabe señalar además que, en la memoria descriptiva que sustentó la inscripción de la habilitación urbana denominada “San Pablo” ampliación, la cual forma parte del título archivado n.° 2206 del 17 de setiembre de 1953, no se señala que las áreas de parques constituyan propiedad municipal;

41. 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 favor del Estado bajo la administración de la Municipalidad de la Victoria, 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 las áreas de aportes de la Urbanización San Pablo – ampliación, en especial la que constituye “el predio” haya sido dispuesta como propiedad municipal;

42. Que, sumado a ello, revisada la partida n.° 12773952 del Registro de Predios de Lima, se debe advertir que “el predio” constituye uno de dominio privado, esto de acuerdo a la desafectación de uso público dispuesta mediante Ordenanza n.° 1379-MML;

43. 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 10° 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”;

44. Que, adicionalmente a lo antes señalado, la Ordenanza n.° 1379 del 7 de mayo de 2010 mediante la cual se dispuso la desafectación del uso públicos de “el predio” no cumplió con lo dispuesto por el artículo 43° del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA (derogado), disposición que actualmente se encuentra recogida en los artículos 92° y 93° del Reglamento de la Ley n.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (vigente);

45. Que, en atención a lo expuesto, al no ostentar título comprobatorio de dominio sobre “el predio”, ni cumplirse lo dispuesto en la norma correspondiente a la desafectación de uso público, se estaría incurriendo en el supuesto normativo del artículo 261° del “Reglamento de la Ley n.° 29151”; 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;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, la Resolución n.° 0035-2024/SBN-GG de fecha 10 de abril de 2024 y el Informe Legal n.° 0506-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **ACLARACIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio denominado “Área A1”, de un área de 344,60 m², ubicado en la avenida Bausate y Meza n.° 2006, esquina Parque Bolívar, parte de la manzana 105, urbanización ampliación San Pablo 2° etapa, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.° 12773952 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado con Registro SINABIP CUS n.° 59281, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer la notificación de la presente resolución a la Municipalidad Distrital de La Victoria, para su conocimiento y fines de su competencia.

CUARTO.- 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
Paulo Cesar Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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

[2] Aprobado con Decreto Supremo N.° 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.° 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.