

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0572-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 537-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 841,80 m², ubicado en el Centro Poblado Santiago de Lucma, Mz. 3, Lote 1, distrito de Lucma, provincia de Gran Chimú, departamento de La libertad, inscrito en la Partida N. ° P14186663 del Registro de Predios de La Libertad, anotado con CUS N. ° 54075 (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.° 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 49° y 50° 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, en atención a lo expuesto, la SBN es competente para la administración de los predios urbanos y eriazos inscritos o no de propiedad del Estado, con excepción de los terrenos de propiedad municipal, de aquellos que se ubiquen en regiones donde haya operado la transferencia de funciones los cuales se encuentran bajo competencia de los Gobiernos Regionales; exceptuándose en este extremo los predios de dominio público de competencia exclusiva de la SBN o los de dominio público a los que no se ha asignado a la entidad competente para su administración;

4. Que, mediante Convenio n.° 077-2021-VIVIENDA, suscrito el 23 de junio de 2021, entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, esta Superintendencia y el Gobierno Regional de La Libertad, se delegó las competencias respecto de los procedimientos de administración de predios de competencia de esta Superintendencia, entre otros, al precitado Gobierno Regional, encontrándose esta Superintendencia impedida de intervenir en la tramitación de dichos procedimientos en virtud a lo establecido en numeral 7.1.7 del referido convenio, así como lo regulado en el artículo 78.3° de TUO de la Ley n.° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS;

5. Que, por otro lado, mediante el Decreto Legislativo n.° 1439 (en adelante “D.L.1439”), se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante “SNA”), el cual tiene por finalidad establecer los principios, definiciones, composiciones, normas y procedimientos del precitado sistema. Además, mediante la Primera y Segunda Disposición Complementaria Modificatoria del “D.L.1439”, se modificó “la Ley”, restringiendo la competencia de la SBN a “los predios”, tales como

terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el SNBE, definiéndose en el numeral 1 del artículo 4 del Decreto Supremo n.º 217-2019-EF a “los bienes inmuebles” bajo competencia del “SNA” como aquellas edificaciones bajo administración de las entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo;

6. Que, mediante Acta n.º 09 del Comité de Transferencia SBN - DGA/MEF, suscrita el 12 marzo de 2020 entre los representantes de la SBN y de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, se acordó en el inciso c) del punto 3.4 que: “cuando los bienes inmuebles no se encuentren inscritos bajo la titularidad del Estado, la SBN adoptará las acciones de saneamiento previo ya sea a través del (i) procedimiento de primera inscripción de dominio (conforme al acuerdo 3.3. del acta N.º 08 de 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 “bienes inmuebles”, 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, mediante oficio n.º 024-2023-EF/54.06 de fecha 25 de enero de 2023, la Dirección General de Abastecimiento (en adelante “DGA”) derivó el Informe n.º 013-2023-MER/54.06 de fecha 25 de enero de 2023 (S.I. 01782-2023), mediante el cual informó de la indebida inscripción de titularidad de dominio a favor del Ministerio de Salud (en adelante “MINSA”), respecto de “el predio” en aplicación del procedimiento especial de saneamiento previsto por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, procedimiento llevado a cabo por la Gerencia Regional de Salud del Gobierno Regional de La Libertad (en adelante “GRS de La Libertad”);

8. Que, de la lectura al precitado informe se tomó conocimiento que la “DGA”, en el ejercicio de sus funciones, advirtió lo siguiente: a) en el Asiento 00005 de la citada partida registral figura inscrita la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a favor del Ministerio de Salud; b) en el Asiento 00006 figura la inscripción de la titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución Administrativa N.º 1175-2019/SBN-DGPESDAPE; c) en el Asiento 00007 se verifica una anotación preventiva de procedimiento especial de saneamiento físico legal: inscripción de dominio a favor del Ministerio de Salud, de fecha 28 de septiembre de 2022. A su vez, en el Asiento 00008 se verifica la inscripción definitiva de dominio a favor del Ministerio de Salud en mérito al procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado por el Reglamento de la Ley N.º 29151; d) se visualiza en las imágenes satelitales correspondientes al año 2020, que el bien inmueble está ocupado por una construcción en un 85% y un área libre en un 15% aproximadamente. Asimismo, de la revisión del SINABIP Web, se visualizan 3 fotografías del bien inmueble, en las que se aprecia que este se encuentra ocupado por el Centro de Salud Lucma, cuya construcción es de ladrillo y cemento; e) de la información técnica antes descrita, se desprende que “el bien inmueble” cuenta con una edificación consolidada, administrada por una entidad pública que lo está usando para una finalidad pública; por lo tanto, se encuentra comprendido dentro de la definición de bien inmueble considerada por el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439;

9. Que, además, en el precitado informe, la DGA señaló que la “GRS de La Libertad”; como parte de saneamiento que realizó no cumplió con la correspondiente notificación a quien se considere afectado con el acto de saneamiento, tal como lo regula el numeral 251.1 del artículo 251 del Reglamento de la Ley N.º 29151. En el presente caso, al encontrarse “el bien inmueble” en el ámbito del SNA correspondía que se notifique a la DGA, lo cual no ocurrió;

10. Que, asimismo, en el precitado informe la DGA indicó que al haberse efectuado actos de saneamiento para inscribir el dominio de “el bien inmueble” a favor del Ministerio de Salud, se ha vulnerado el derecho real de propiedad que tiene el Estado sobre el mencionado bien inmueble, además no se ha observado, menos cumplido el procedimiento establecido por el Reglamento de la Ley N.º 29151 para tal acto, como es la notificación a quienes se consideren afectados, desconociéndose que el mencionado bien inmueble es de titularidad del Estado peruano cuya administración recae actualmente sobre la DGA conforme ha dispuesto el Decreto Legislativo N.º 1439;

11. Que, en consecuencia, la DGA señaló que corresponde solicitar a la SBN realizar la aclaración de inscripción del dominio a favor del Estado y disponer la cancelación del asiento registral indebidamente extendido a favor del Ministerio de Salud, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 261 del Reglamento de la Ley N.º 29151, cuyo resultado debe ser comunicado de manera oportuna a la DGA;

12. Que, en atención a lo solicitado por la DGA, mediante oficio n.º 01032-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de febrero de 2024, se solicitó los títulos archivados nros. 2022-02186691 del 26/07/2022 (anotación preventiva de inscripción de dominio) y 2022-03411406 del 29/11/2022

(inscripción definitiva de dominio), los mismos que fueron recepcionados por esta Superintendencia mediante solicitud de ingreso n.º 04938-2024;

13. Que, de la evaluación de los precitados títulos archivados, se advierte que en la declaración jurada que sustenta la inscripción preventiva y definitiva del acto de saneamiento inscrito en los asientos 00007 y 00008 de la precitada partida, la “GRS de La Libertad” señaló que el dominio respecto de “el predio” se sustenta mediante un “documento de donación de fecha 10 de mayo de 1980 (documento de fecha cierta) legalizado las firmas ante Juez de Paz de primera nominación del distrito de Lucma de la misma fecha, a su vez, en la mencionada declaración jurada la “GRS de La Libertad” señaló que el “predio” no es objeto de procedimiento judicial alguno en el cual se cuestione la titularidad del bien;

14. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1625º del Código Civil, *“La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.”*;

15. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 243 de “el Reglamento”, la inscripción del dominio a favor de entidades debe ser sustentada en “título que conste en documento de fecha cierta”, razón por la cual; y, en atención a lo señalado en el considerando precedente, si bien la “GRS de La Libertad” en su declaración jurada señaló la existencia de “documento de donación de fecha 10 de mayo de 1980”, dicho documento al no consta en escritura pública, debe considerarse nulo por no guardar la solemnidad exigida por Ley, por lo cual no puede ser considerado un “título” de fecha cierta;

16. Que, además, mediante Resolución n.º 0003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero de 2021, el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal – ORPE aprobó como precedente de observancia obligatoria, lo siguiente: *“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”*;

17. Que, en esta línea, del contenido de los títulos archivados nros. 2022-02186691 del 26/07/2022 (anotación preventiva de inscripción de dominio) y 2022-03411406 del 29/11/2022 (inscripción definitiva de dominio), no se aprecia que la “GRS de La Libertad” haya sustentado bajo ningún término que el procedimiento llevado a cabo por COFOPRI haya sido manifiestamente irregular, razón por la cual no debió disponer la inscripción del dominio de “el predio” a su favor, sino que debió agotar la vía administrativa ante el ente formalizador a fin de reclamar la titularidad del mismo o si los plazos para formular impugnación al procedimiento de formalización en vía administrativa se encontrasen vencidos, debió recurrir a la vía jurisdiccional correspondiente;

Sobre la titularidad de "el predio"

18. Que, de la revisión de los antecedentes registrales se tiene que “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano, cuyo uso se encuentra destinado a SALUD, por lo cual es considerado un bien de dominio público;

19. Que, en atención a ello, es preciso tener en cuenta que el inciso 2 del artículo 3 de “el Reglamento” establece que son bienes de dominio público “(...) aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, (...) 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”;

20. 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° 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° 013-99-MTC”*;

21. 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;

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

22. Que, la aclaración de titularidad constituye el acto administrativo final del procedimiento que puede iniciar con las acciones de supervisión realizadas por esta Superintendencia a través de la SDS, o por otros medios tales como comunicaciones efectuadas por las entidades del sistema nacional de bienes estatales, 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).*

23. 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 o por otro medio - 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;

24. 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 el 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 producto de la comunicación cursada por la DGA, como sucede en el presente caso;

De la factibilidad de efectuar la aclaración de dominio de "el predio"

25. Que, tal y como se analizó en los numerales precedentes, el dominio sobre "el predio" le corresponde al Estado dado que constituye un lote de equipamiento urbano que, 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";

26. Que, asimismo, tal y como se desprende de la lectura del asiento 00005 de la partida P14186663 del Registro de Predios de Trujillo, el COFOPRI otorgo título de afectación en uso a favor del Ministerio de Salud, por lo que se considera concluido el procedimiento de formalización de la posesión informal sobre "el predio";

27. Que, no obstante, se advierte que la "GRS de La Libertad" efectuó el procedimiento especial de saneamiento físico legal al amparo del del Reglamento de la Ley n.º 29151 aprobado por D.S. 008-2021-VIVIENDA con la finalidad de inscribir el dominio a su favor, cancelando la titularidad del Estado;

28. Que, en ese sentido, tal y como se ha desarrollado en los considerandos precedentes; y, de la revisión de los títulos archivados, se tiene que la "GRS de La Libertad" efectuó un indebido procedimiento especial de saneamiento físico legal de inscripción de dominio a su favor, al no ostentar título comprobatorio 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";

29. 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:

- Cancelación de la titularidad del Estado sin sustento legal;
- Inscripción de primera de dominio sin contar con facultades para ello;

30. Que, del análisis realizado en los párrafos precedentes, 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.

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", la Resolución n.º 0035-2024/SBN-GG y el Informe Legal N.º 0660-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **ACLARACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 841,80 m², ubicado en el Centro Poblado Santiago de Lucma, Mz. 3, Lote 1, distrito de Lucma, provincia de Gran Chimú, departamento de La libertad, inscrito en la Partida N.º P14186663 del Registro de Predios de La Libertad, anotado con CUS N.º 54075.

SEGUNDO. - Disponer la cancelación de los asientos registrales 00007 y 00008 correspondientes a la anotación preventiva e inscripción definitiva del dominio del predio inscrito en la partida P14186663 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 a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

CUARTO. - Disponer la notificación de la presente resolución a la Gerencia Regional de Salud del Gobierno Regional de La Libertad, 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, comuníquese y publíquese.

Paulo César Fernández Ruiz
Subdirector (e)

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

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