

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0610-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 561-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO**, respecto del predio de 116 015,69 m², denominado Asentamiento Humano Parque Industrial de Mineros en el distrito de Chala, Provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º 12017881 del Registro de Predios del Camaná y anotado con CUS n.º 141011 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se encarga de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme se establece en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley n.º 29151”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley n.º 29151”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “T.I del ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante las Resoluciones Ministeriales n.ºs 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 y efectivizó la transferencia de competencia para la administración y adjudicación de los predios eriazos y urbanos del Estado por parte de los citados Gobierno Regionales. Entendiéndose que sobre los demás Gobiernos Regionales aún no opera la delegación de competencias;
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 utilice para soportar la prestación de un servicio público o 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;

Respecto a la identificación del predio en evaluación

7. Que, “el predio” constituye un bien de dominio privado estatal de 116 015,69 m², inmatriculado en la partida n.º 12017881 del Registro de Predios del Camaná, a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Caravelí (en adelante, “la Municipalidad Provincial”), en mérito a lo dispuesto en la Resolución de Alcaldía n.º 307-2017-MPC del 07 de septiembre de 2017;

8. Que, de la lectura del asiento D00002 se advierte que “la Municipalidad Provincial” afectó en uso el área de 2 279,00 m² correspondiente a “el predio” a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa S.A. – Sedapar S.A. (en adelante, “Sedapar S.A.”), para la construcción del REP-01; asimismo, conforme al asiento D00003 de la precitada partida, otorgó la servidumbre de paso respecto al área de 215,19 m² a favor de “Sedapar S.A.” para la construcción del acceso al REP-01 para servicios de saneamiento;

Respecto a la supervisión del procedimiento de primera inscripción de dominio llevado a cabo por “la Municipalidad Provincial”

9. Que, de conformidad con el artículo 53º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (en adelante, “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 el marco de 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”);

10. Que, en atención a ello, mediante Memorándum n.º 01920-2023/SBN-DGPE-SDS del 07 de julio de 2023, la “SDS” remitió a esta Subdirección el Informe de Supervisión n.º 00282-2023/SBN-DGPE-SDS del 28 de junio de 2023, el mismo que contiene las acciones de supervisión efectuadas al procedimiento de primera inscripción de dominio efectuado por “la Municipalidad Provincial”, respecto a “el predio”;

11. Que, el citado informe concluye, entre otros aspectos, lo siguiente:

“(…)

Primera inscripción de dominio del predio para fines de formalización

4.11. *Mediante la Resolución de Alcaldía N.º 307-2017-MPC del 07 de setiembre de 2017 (que dio mérito a la primera inscripción de dominio a favor del Estado, representado por «la Municipalidad», en la Partida N.º 12017881), se dispuso aprobar: Artículo 2.º.- El expediente del Proyecto de Saneamiento Físico – Legal, de «el predio», con su plano de ubicación, perimétrico y memoria descriptiva. Artículo 3.º.- Disponer en vía de inmatriculación, la inscripción en el Registro de Predios de la Propiedad Inmueble de Arequipa, la primera de dominio a favor del Estado, representado por «la Municipalidad».*

4.12. De acuerdo al tercer y cuarto considerando de la resolución señalaba en el acápite que antecede, «la Municipalidad» al amparo de los artículos 1°, 2°, 3° y 4° de la Ley N° 28687 y su Reglamento, asume de manera exclusiva y excluyente competencia para la formalización de «el predio», por constituir una posesión informal (denominada AH. Asociación Parque Industrial de Mineros). Se precisa que «el predio» se encuentra sobre terrenos eriazos del Estado y que está en pleno proceso de formalización. Las viviendas se vienen construyendo de manera progresiva: el área que aparece como no consolidado se encuentra como manzaneo y lotización. Los que no aparecen en el gráfico si está consolidado. Por tanto, se encuentra incurso en un proceso de formalización de la propiedad informal, requiriéndose su primera inscripción de dominio.

De la consulta realizada a COFOPRI

4.13. Conforme a lo señalado en el numeral 2.12 del presente informe, COFOPRI informó a esta Subdirección que contrastado el polígono de «el predio» con el área de diagnóstico, no se tiene proyectado intervenir en dicha zona.

De la posesión al 31 de diciembre de 2004

4.14. La posesión informal presuntamente ocupante de «el predio» tenía que acreditar una ocupación hasta el 31 de diciembre de 2004, conforme a la Ley N.º 28687, vigente al momento de la expedición de la Res. Alcaldía N.º 307-2017-MPC.

4.15. Ahora bien, revisada las imágenes satelitales del Google Earth del 2003 y 2011, se evidencia que no se había ejercido posesión de «el predio», conforme a lo señalado en el D.S. N.º 013-99-MTC [Art. 5 de la Ley 28687] y modificatorias.

4.16. De lo señalado anteriormente se colige que «la Municipalidad» carecía de competencia, para asumir titularidad de «el predio», con fines de formalización; toda vez que, en el presente caso, no se cumplió con las características propias de una posesión informal. Por tanto, la Resolución de Alcaldía N.º 307-2017-MPC se expidió contraviniendo las normas de formalización.

(...)"

12. Que, en relación a la evaluación remitida por la "SDS"; se advierte preliminarmente, que "la Municipalidad Provincial" adquirió el derecho de propiedad de "el predio" sin facultades para ello, afectando la titularidad del Estado;

De la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesión informales bajo competencia de las municipalidades provinciales

13. Que, con fecha 17 de marzo de 2006 se publicó en el Diario Oficial "El Peruano", la Ley n.º 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básico (en adelante, "Ley n.º 28687"); que regula en su Título I, la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, el mismo que se desarrolla en su reglamento aprobado con Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento del Título I de la Ley n.º 28687");

14. Que, ahora bien, la citada "Ley n.º 28687" establece en el numeral 3.1 de su artículo 3º, en cuanto al ámbito de aplicación, que: "(...) 3.1 La presente Ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2004. Compréndase en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado (...)" ; ello, en concordancia con el literal a) del numeral 8.2 del artículo 8º del "Reglamento del Título I de la Ley n.º 28687". Cabe indicarse que, posteriormente, mediante Ley n.º 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020 en el Diario Oficial "El Peruano", se amplió el plazo de formalización de terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2015;

15. Que, al respecto, conforme se indica en el artículo 4º, las municipalidades provinciales en el ámbito de sus circunscripciones territoriales son competentes dentro del procesos de formalización, conforme al siguiente detalle:

“(…)

- 4.1 Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asume de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización e la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73° y numeral 1.4.3 del artículo 79° de la Ley N° 27972.
- 4.2 Las municipalidades provinciales planifican, organizan y coordina, en armonía con los planes de desarrollo urbano de cada localidad, el proceso de formalización de la propiedad informal mediante el reconocimiento, verificación y saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).
- 4.3 Corresponde al alcalde provincial, en el ámbito de su circunscripción territorial, suscribir los títulos de propiedad y los demás instrumentos de formalización.

(…)”

16. Que, en el presente caso, en mérito a la evaluación efectuada por esta Superintendencia, se advirtió que con Resolución de Alcaldía n.° 307-2017-MPC del 07 de setiembre de 2017 “la Municipalidad Provincial” dispuso la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de la citada comuna sustentándose en la competencia atribuida de forma exclusiva y excluyente a favor de las municipalidades provinciales para la formalización de la propiedad informal en la “Ley n.° 28687” y el “Reglamento del Título I de la Ley n.° 28687”;

17. Que, no obstante, debe entenderse, del marco normativo antes señalado, que la intervención en materia de formalización por parte de “la Municipalidad Provincial”, procedería siempre que se trate de posesiones informales hasta el plazo de 31 de diciembre de 2004, plazo vigente a la fecha de emisión de la resolución directoral (07/09/2017), conforme indica el artículo 3° de la “Ley n.° 28687”

18. Que, sin embargo, conforme se advierte del Informe Preliminar n.° 00173-2023/SBN-DGPE-SDS del 20 de junio de 2023, revisadas las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth y la plataforma del Geocatastro de la fuente del Conida, se muestra una secuencia de imágenes desde el año 2003 hasta diciembre de 2022, advirtiéndose lo siguiente:

“(…)”

*Según consulta de las imágenes satelitales disponibles en la plataforma Google Earth y, en la plataforma del GEOCATASTRO de la fuente del CONIDA, que son utilizadas como apoyo técnico referencial cuando la resolución y la escala lo permiten, se muestra una secuencia de imágenes desde el año 2003 hasta diciembre del 2022. Se aprecia que **«el predio» en el año 2003 se encontraba totalmente libre y en una zona rústica. Luego se aprecia una evolución en la ocupación del entorno que fue acrecentándose a través del tiempo y según la imagen más reciente de fecha 24 de diciembre de 2022, se observa que «el predio» se localiza en un entorno colindante a zonas urbanas en proceso de consolidación, al norte de la ciudad de Chala, con vías de acceso no pavimentadas. No se encuentra cercado y en su interior se observa parcialmente ocupado sólo hacia el lado oeste de manera dispersa con algunas edificaciones y áreas cercadas (ver imágenes del 2 al 5).***

(…)”

19. Que, en atención a las consideraciones precedentes, el procedimiento llevado a cabo por “la Municipalidad Provincial” no se ajustaría a los parámetros establecidos en la “Ley n.° 28687” y el “Reglamento del Título I de la Ley n.° 28687”. Sumado a ello, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri (en adelante, “Cofopri”), comunicó que no tiene proyectado intervenir con fines de formalización sobre el área en cuestión;

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

20. Que, conforme a la partida n.° 12017881 del Registro de Predios del Camaná, se advierte que con fecha 24 de octubre de 2017 se inscribió la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por “la Municipalidad Provincial”, en mérito a lo dispuesto en la Resolución de Alcaldía n.° 307-2017-MPC del 07 de setiembre de 2017;

21. Que, la aclaración de dominio, en dicho contexto temporal, se encontraba contemplada en la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, actualmente (en adelante, “Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA”^[1]), el cual señalaba lo siguiente:

“(…)

Octava. - Saneamiento de bienes estatales

El saneamiento de los bienes estatales se realizará de acuerdo a lo siguiente:

1. En caso que la SBN, al efectuar su función de supervisión, detectara:

- a) La cancelación en Registros Públicos de derechos del Estado producto de una indebida aplicación de normas especiales de saneamiento, emitirá una Resolución aclarando la inscripción de dominio a favor del Estado, la misma que tendrá mérito inscribible ante Registros Públicos.*
- b) La inscripción en primera de dominio a favor de Gobiernos Regionales o Locales sin contar con facultades para ello, emitirá una Resolución aclarando la titularidad de dominio a favor del Estado, la misma que tendrá mérito inscribible ante Registros Públicos, quedando a salvo el derecho de los adquirentes de buena fe.*

2. El Registrador Público, por el solo mérito de las Resoluciones mencionadas en el numeral que antecede, a las que se anexará el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva, cuando el caso lo amerite, realizará la inscripción de dichos actos.”

(…)”

22. Que, en atención a la norma vigente a la fecha de la emisión del acto, se tiene que, para la procedencia de la aclaración del dominio a favor del Estado, deberá configurarse cualquiera de los siguientes supuestos: **i)** Indebida aplicación de normas especiales de saneamiento; y, **ii)** Inscripción en primera de dominio a favor de Gobiernos Regionales o Locales sin contar con facultades para ello;

23. Que, asimismo, actualmente el artículo 261° del “Reglamento de la Ley n.° 29151”, establece 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 (...)*”. En ese sentido, la procedencia de la aclaración del dominio a favor del Estado, se encuentra comprendido en los alcances del artículo 261° del “Reglamento de la Ley n.° 29151”, el cual 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;

24. Que, de lo previamente señalado, se desprende que si la SBN en su labor de supervisión, detectará alguna indebida aplicación de las normas especiales de saneamiento físico legal, emitirá una resolución de aclaración el dominio del predio a favor del Estado;

24. Que, finalmente, si bien es cierto conforme se indica en el considerando tercero de la presente resolución, se efectivizó la transferencia de competencia para la administración y adjudicación de los predios eriazos y urbanos del Estado a favor del Gobierno Regional de Arequipa, la aclaración de dominio es de competencia exclusiva de esta Superintendencia;

25. Que, bajo dichas consideraciones, en mérito a la evaluación efectuada por esta Superintendencia en los considerandos precedentes, se advirtió que al 31 de diciembre de 2004 no existía posesión alguna sobre “el predio”; razón por la cual, “la Municipalidad Provincial” no contaba con competencias para asumir la titularidad de “el predio” para fines de formalización; toda vez que no se configuró un caso de posesiones informales en torno a los parámetros establecidos en la “Ley n.° 28687”, el “Reglamento del Título I de la Ley n.° 28687” y demás normativa conexas, incurriéndose en el supuesto normativo regulado en la Octava Disposición Complementaria y Final del “Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA” vigente a la fecha de inscripción del procedimiento efectuado por “la Municipalidad Provincial”, habiéndose realizado la primera de dominio a favor de la citada comuna sin contar con facultades para ello; **en consecuencia, corresponde a esta Subdirección aclarar el dominio de “el predio” a favor del Estado;**

26. Que, aunado a ello, de la revisión de la partida n.º 12017881 del Registro de Predios de Camaná se advirtió que “la Municipalidad Provincial”, en razón a la titularidad adquirida indebidamente, emitió un acto de afectación en uso y servidumbre a favor de “Sedapar S.A.” sin competencia para ello; por lo que, deberán cancelarse los asientos de inscripción de los citados actos de administración sobre “el predio”, por vulnerar las competencias que ostenta esta Superintendencia;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, el “Reglamento de la Ley n.º 29151”, el “T.I del ROF”, la Resolución n.º 0035-2024/SBN-GG y el Informe Legal n.º 0690-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de julio de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DISPONER LA ACLARACIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO, respecto al predio de 116 015. 69 m², denominado Asentamiento Humano Parque Industrial de Mineros en el distrito de Chala, Provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º 12017881 del Registro de Predios del Camaná y anotado con CUS n.º 141011, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- DISPONER la cancelación del asiento C00001 de la partida n.º 12017881 del Registro de Predios del Camaná, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO.- DISPONER la cancelación de los asientos D00002 y D00003 de la partida n.º 12017881 del Registro de Predios del Camaná, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

QUINTO.- DISPONER la notificación de la presente resolución a la Municipalidad Provincial de Caravelí, para su conocimiento y fines de su competencia.

SEXTO.- DISPONER la notificación de la presente resolución al Gobierno Regional de Arequipa, para conocimiento y fines pertinentes.

SÉPTIMO.- 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 César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES
ESTATALES

[1] Debe precisar que posteriormente, con Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo reglamento de la Ley n.º 295151, que reguló la aclaración de dominio en su artículo 261º estableciendo 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”.