

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0778-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 679-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 74,10 m² ubicado en el Centro Poblado Bambamarca, Mz. 41, Lote 13, distrito de Bambamarca, provincia de Hualgayoc, departamento de Cajamarca, inscrito en la Partida n.° P36004745 del Registro de Predios de Chota, registrado con CUS n.° 65200 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, 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 Texto Integrado 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, 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;

5. Que, 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, en relación a lo antes señalado, 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 n.º 006- 2006-VIVIENDA; y/o (iii) del que resulte pertinente", en razón a lo antes mencionado se faculta a esta Superintendencia a realizar el saneamiento de "bienes inmuebles", como ocurre dentro del presente procedimiento de aclaración de inscripción de dominio, con la finalidad de que se regularice la titularidad a favor del Estado;

Sobre la titularidad de "el predio"

7. 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 "Servicios Comunales", por lo cual constituye un bien de dominio público; en ese sentido, atendiendo a la naturaleza jurídica de "el predio", su dominio le corresponde al Estado, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley n.º 28687 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA.

8. 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";

9. Que, además, 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*";

10. 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;

Sobre lo advertido por la Dirección General de Abastecimiento

11. Que, mediante Oficio n.º 023-2023-EF/54.06 de fecha 25 de enero de 2023, la Dirección General de Abastecimiento (en adelante "DGA"), derivó el Informe n.º 012-2023-MER/54.06 de fecha 25 de enero de 2023 (S.I. 01787-2023), mediante el cual informó de la indebida inscripción de titularidad de dominio a favor de la Municipalidad Provincial de Hualgayoc (en adelante "la Municipalidad"), respecto de "el predio" en aplicación del procedimiento especial de saneamiento previsto por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA;

12. Que, en el precitado informe la "DGA", en el ejercicio de sus funciones, advirtió lo siguiente:

- i) *De la evaluación física, técnica y legal del área de 74,10 m², ubicado en el Lote 13, Mz. 41 del Centro Poblado Bambamarca, distrito de Bambamarca, provincia de Hualgayoc y departamento de Cajamarca, se determina que se encuentra ocupado por una edificación consolidada donde funciona la Biblioteca de la Municipalidad Provincial de Hualgayoc, cumpliendo las características establecidas en el numeral 1 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo n.º 1439, para catalogarse como un bien inmueble en el ámbito del SNA;*

- ii) De la información registral se tiene que el citado bien inmueble forma parte del Centro Poblado Bambamarca, distrito de Bambamarca, provincia de Hualgayoc y departamento de Cajamarca, inscrito en la Partida Registral n.º P36002672 de la Oficina Registral de Chota de la Zona Registral II – Sede Chiclayo. El mencionado centro poblado fue objeto de labores de saneamiento físico legal por parte de COFOPRI en marco de sus competencias sobre los procesos de formalización de la propiedad informal;
- iii) Continuado el proceso de formalización individual, COFOPRI lo afecta en uso, por tiempo indeterminado, al constituir un lote de equipamiento urbano - a favor de la Municipalidad Provincial de Hualgayoc, para destinarlo al desarrollo específico de sus funciones, con el Título de Afectación en Uso s/n, del 18.04.2013, que consta inscrito en el Asiento 00003 de la Partida Registral n.º P36004745 de la Oficina Registral de Chota de la Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, de conformidad con los artículos 57 y 58 del Reglamento de COFOPRI, culminándose con ello el proceso de formalización del bien inmueble;
- iv) Se advierte que la Municipalidad Provincial de Hualgayoc, inscribió el dominio del bien inmueble a su favor, acogándose al supuesto regulado en el artículo 10 del Decreto Supremo n.º 130-2001-EF, a pesar que el bien se encontraba debidamente saneado [formalizado] conforme el Título de Afectación en Uso s/n del 18 de abril de 2013, permaneciendo la titularidad del bien a favor de COFOPRI en representación del Estado y la administración del mismos a favor del municipio en mención;

13. Que, además en el precitado informe, la “DGA” señaló que en virtud del artículo 261º del Reglamento de la Ley n.º 29151, la SBN debe efectuar las acciones correspondientes a fin de aclarar la inscripción del dominio a favor del Estado y disponer la cancelación del asiento registral indebidamente extendido a favor de la Municipalidad Provincial de Hualgayoc en la Partida n.º P36004745 de la Oficina Registral de Chota;

14. Que, en atención a lo solicitado por la DGA, mediante Oficio N.º 01392-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de marzo de 2024, se solicitó a “la Municipalidad” remitir la copia del expediente administrativo que sustentó el procedimiento de saneamiento, a fin de proceder con la evaluación correspondiente; requerimiento que fue atendido mediante Oficio n.º 015-2024-MPH-BCA/GM del 08 de marzo de 2024 (S.I. 06805-2024);

15. Que, en atención a la solicitud formulada por esta Superintendencia, “la Municipalidad” remitió, entre otros documentos, lo siguiente: 1) Solicitud de inscripción definitiva de fecha 23 de setiembre de 2021; 2) Declaración Jurada de fecha 15 de febrero de 2021; 3) solicitud de inscripción preventiva de fecha 15 de febrero de 2021; 4) Declaración Jurada de fecha 23 de setiembre de 2021; 5) Informe n.º 733-2020-MPH-BCA/GAJ de fecha 30 de noviembre de 2020; 6) Informe n.º 0220-2020-MPH-BCA/GAF/SGCPSA de fecha 27 de noviembre de 2020; y, 7) copia certificada por funcionario institucional de la Escritura Pública de Compra-Venta otorgada ante el notario público Antonio G. Carranza Villavicencio;

16. Que, en las mencionadas Declaraciones Juradas, “la Municipalidad” señaló: i) que se efectuó la publicación en el Diario Oficial “El Peruano”; ii) que “el predio” no es materia de proceso judicial alguno; y, ii) que no se ha recibido oposición alguna contra el procedimiento efectuado;

17. Que, además, en la mencionada Escritura Pública, la misma describe un predio ubicado en el Jirón Obispo Jaime de Martínez signado con los números 404, 408 y 416, en la ciudad de Bambamarca, distrito de la Capital de Hualgayoc, departamento de Cajamarca, Región Nororiental del Marañón, sub región III. Cabe señalar que la misma contiene una descripción perimetral del predio objeto de la compra venta y señala los colindantes; advirtiéndose que la descripción no permite relacionarla fehacientemente con la ubicación de “el predio” descrita en la partida P36004745;

18. Que, mediante Oficio n.º 01393-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de marzo de 2024, se solicitó a la SUNARP que remita los títulos archivados Nros. 2021-00414887 del 15 de febrero de 2021 (anotación preventiva) y 2021-02634599 del 24 de setiembre de 2021 (inscripción definitiva); pedido que fue atendido mediante Oficio n.º 00114-2024-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de fecha 13 de marzo de 2024 (S.I. 07247-2024); verificando que la misma, guarda relación con la información enviada por “la Municipalidad”;

19. Que, asimismo, el numeral 251.1 del artículo 251º de “el Reglamento” dispuso que **“en los actos de saneamiento físico legal especificados en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del artículo 243 del Reglamento se debe notificar a quien se considere que pudiera ser afectado con el mismo, siempre que se encuentre identificado; en caso contrario, se procede a efectuar una publicación por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el bien y en la página web de la entidad; en caso que la entidad no cuente con este último medio, se indica tal situación en la declaración jurada referida en el literal a) del artículo 249 del Reglamento.”**;

20. Que, originalmente “el predio” fue inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Hualgayoc (inscripción efectuada en concordancia con lo dispuesto en el artículo 4º del D.S. 006-2006-VIVIENDA); sin embargo, atendiendo a que el mismo fue afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, se considera terminado el procedimiento de formalización de la propiedad; y, a consecuencia de ello, la competencia ejercida por “la Municipalidad” había concluido; En ese sentido, no consta que “la municipalidad” haya cumplido con notificar de forma

personal a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales como tampoco notificó a la Dirección General de Abastecimiento como posibles afectados con el procedimiento desarrollado (procedimiento que tenía como finalidad variar la titularidad dominial del mismo);

Del procedimiento de formalización de la propiedad informal desarrollado por COFOPRI

21. Que, mediante Decreto Legislativo n.º 803^[4] Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal se creó el “COFOPRI”, como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, el cual tiene entre sus funciones formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un programa de formalización de la propiedad urbana de ámbito nacional;

22. Que, mediante Decreto Supremo n.º 013-99-MTC^[5] se aprobó el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del “COFOPRI”, el cual recoge los mecanismos simplificados y desregulados empleados por el ente formalizador, que en su artículo 2º define al procedimiento de formalización de la propiedad como el conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión que tiene por objeto definir la titularidad de la propiedad de los predios ocupados por posesiones informales; realizar su saneamiento físico y legal, solicitar la inscripción registral, otorgar derechos de propiedad de los lotes y promover la inscripción registral;

23. Que, el artículo 6 del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, establece que el mencionado procedimiento se desarrolla a través de dos (2) procesos: Proceso 1 “Formalización Integral” y Proceso 2 “Formalización Individual”, los cuales contemplan una serie de etapas destinadas a efectuar al saneamiento físico legal de las posesiones informales. El Proceso 1 de “Formalización Integral” comprende las etapas de reconocimiento de la posesión informal, la aprobación e inscripción del plano perimétrico y de trazado y lotización, entre otros, **siendo este último el que recoge la asignación del uso; y, por tanto, el destino de los lotes individuales que conforman la posesión informal, como es el caso de los equipamientos urbanos, destinados a brindar un servicio o uso público;**

24. Que, el Título IV del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, regula el proceso 2 de titulación individual, el cual se encuentra conformado por las siguientes etapas: i) evaluación de la documentación otorgada por otras entidades^[6], ii) difusión de la formalización individual^[7], iii) empadronamiento o verificación^[8], iv) calificación^[9], v) publicación del padrón de aptos^[10]; y, **vi) impugnación^[11];**

25. Que, ejecutada cada una de las etapas del proceso 2, para el caso de los equipamientos urbanos, se procede a su titulación conforme al Capítulo VIII del Título IV del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, emitiéndose los títulos de adjudicación a título gratuito o afectación en uso, según corresponda, siendo este último el que pone fin al procedimiento de formalización^[12] y la competencia del “COFOPRI” sobre los lotes de equipamiento urbano;

26. Que, en relación a los lotes de equipamiento urbano afectados en uso (titulados), concluida la competencia del “COFOPRI” sobre los mismos, esta es asumida por la “SBN”, quien ejerce su administración en representación del Estado de acuerdo al artículo 63^[13] del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, y puede disponer la inscripción de dominio a favor del Estado mediante resolución de Superintendencia de conformidad con la Octava^[14] Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA;

27. Que, por tanto, el procedimiento de formalización a cargo del “COFOPRI” es un procedimiento público y garantista, que prevé dentro su estructura instancias a través de las cuales el “COFOPRI” 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 el “COFOPRI”,** salvo el supuesto de la nulidad de oficio, cuya evaluación y resolución se encuentra a cargo de la mencionada entidad;

28. Que, en este punto, debe tenerse en cuenta que, 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”*; en ese sentido, en el presente caso, se advierte que “la Municipalidad” no sustentó bajo ningún termino que el procedimiento llevado a cabo por COFOPRI haya sido manifiestamente irregular;

29. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, si “la Municipalidad” sostiene que su derecho de propiedad estaba debidamente acreditado, en primer término debió agotar la vía administrativa

ante el ente formalizador a fin de reclamar la titularidad del mismo durante el desarrollo del procedimiento de formalización de la propiedad informal llevado a cabo por COFOPRI; o, en todo caso, si los plazos para formular impugnación al procedimiento de formalización en vía administrativa se encontrasen vencidos, debió recurrir a la vía jurisdiccional correspondiente a fin de que se le reconociera su derecho de propiedad respecto de “el predio”;

30. Que, debe señalarse en este punto que, el artículo 2015 del Código Civil regula el tracto sucesivo estableciendo que “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”, lo cual, tiene un correlato con el artículo VI del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante T.U.O del RGRP) que en referencia al tracto sucesivo establece que “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.”;

31. Que, según Delgado Scheelje^[15], el tracto sucesivo es un presupuesto técnico formal para practicar las inscripciones, en la medida en que exige una concatenación entre estas, por lo que, siendo un presupuesto técnico-formal, su inobservancia u ausencia no debe generar incompatibilidad sustantiva entre la situación jurídica que se pretende inscribir y el contenido del registro. De existir una incompatibilidad sustantiva se generaría un impedimento definitivo para practicar la inscripción, entrando al ámbito del principio de prioridad excluyente, regulado en el artículo 2017 del Código Civil y el artículo X del Título Preliminar del T.U.O del RGRP^[16];

32. Que, en ese sentido, si la entidad encargada de realizar el saneamiento físico legal cuenta con un título de dominio que conste en documento de fecha cierta, otorgado por un particular y este sea de fecha anterior a la inscripción del predio matriz estatal, deberá evaluarse que la inaplicación del tracto sucesivo no genere incompatibilidad entre la situación jurídica que se pretende inscribir y el contenido del registro, pues de existir incompatibilidad estaríamos en el ámbito del principio de prioridad excluyente, regulado en el artículo 2017 del Código Civil y el artículo X del Título Preliminar del T.U.O del RGRP^[17];

33. Que, en razón a lo expuesto, “la Municipalidad” no debió utilizar el procedimiento especial de saneamiento físico legal para disponer la inscripción del dominio de “el predio” a su favor, dado que dicho procedimiento no puede ser usado para modificar la titularidad dominial, salvo por razones debidamente sustentadas y motivadas, situación que no se aprecia de lo analizado en los considerandos precedentes;

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

34. 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.»

35. Que, de ello se desprende, que si la SBN en su labor de supervisión o por otro medio, advirtiera la cancelación de la titularidad a favor del Estado sin sustento legal, emitirá una resolución aclarando la titularidad de dominio a favor del Estado;

36. 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;

37. 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”;

38. Que, asimismo, tal y como se desprende de la lectura del asiento 00002 de la partida n.º P36004745 del Registro de Predios de Chota, COFOPRI, con la intervención de “la Municipalidad” en representación del Estado, emitió título de afectación en uso a favor de la Municipalidad

Provincial de Hualgayoc, por lo que el procedimiento de formalización de la posesión informal efectuado respecto de "el predio" se desarrolló y culminó sin vicios de nulidad ni irregularidades que hayan sido advertidas o fueran materia de impugnación, deduciéndose que se respetaron las etapas y derechos de los ocupantes de centro poblado formalizado;

39. Que, no obstante, se advierte que "la Municipalidad" inició el procedimiento especial de saneamiento físico legal al amparo de Decreto Supremo n.º 130-2001-EF (derogado), con la finalidad de inscribir el dominio de "el predio" a su favor, cancelando con dicho acto la titularidad del Estado;

40. 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, actualmente (en adelante, "Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA"), 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."

"(...)"

41. Que, en atención a la norma vigente a la fecha de inicio del procedimiento de saneamiento, se tiene que, para la procedencia de la aclaración del dominio a favor del Estado, debía 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;

42. Que, además, se advierte que el procedimiento de saneamiento llevado a cabo por "la Municipalidad" culminó durante la vigencia el D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA, "Reglamento de la Ley n.º 29151", el cual estableció en su artículo 261º 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 (...);"

43. Que, en ese sentido, la aclaración del dominio a favor del Estado comprendido en los alcances del mencionado artículo se configuraría 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;

44. Que, de la revisión de la información recopilada por esta Superintendencia, se puede concluir que "la Municipalidad" efectuó un indebido procedimiento especial de saneamiento físico legal de inscripción de dominio a su favor, toda vez que "el predio" constituye propiedad del Estado, ocasionando dicho acto indebido la cancelación de la titularidad del Estado sobre "el predio". Por lo cual correspondería emitir 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 0005-2022/SBN-GG y el Informe Legal n.º 0903-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de setiembre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **ACLARACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 74,10 m² ubicado en el Centro Poblado Bambamarca, Mz. 41, Lote 13, distrito de Bambamarca, provincia de Hualgayoc, departamento de Cajamarca, inscrito en la Partida n.º P36004745 del Registro de Predios de Chota, registrado con CUS n.º 65200.

SEGUNDO. - Disponer la cancelación de los asientos registrales 00003 y 00004 correspondientes a la anotación preventiva e inscripción definitiva del dominio del predio inscrito en la partida P36004745 del Registro de Predios de Chota, registrado con CUS n.º 65200, 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 los Registros Públicos (SUNARP), para la inscripción correspondiente.

CUARTO. - Disponer la notificación de la presente resolución a la Municipalidad Provincial de Hualgayoc para su conocimiento y fines.

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.

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

[2] Aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA

[3] Texto Integrado aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN

[4] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de marzo de 1996.

[5] Publicado en el diario oficial “El Peruano” 6 de mayo de 1999

[6] Decreto Supremo n.º 013-99-MTC - Artículo 25.-

La evaluación de la documentación otorgada por otras entidades consiste en identificar si las entidades que tuvieron competencia con anterioridad a COFOPRI, otorgaron títulos a favor de poseedores de lotes en Posesiones Informales, con el objeto de:

a) Evaluar la correspondencia de la información consignada en dichos títulos con la realidad recogida por los planos de trazado y lotización aprobados e inscritos en el Proceso de Formalización Integral.

b) Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de empadronamiento, con el fin de otorgar títulos de propiedad registrados a favor de sus poseedores que cumplan los requisitos establecidos por este reglamento.

c) Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de verificación para evaluar si los títulos.

[7] Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 27.- La difusión de la Formalización Individual, a cargo de la Gerencia de Campo, consiste en comunicar a los integrantes de una Posesión Informal, el contenido del Programa de Formalización de la Propiedad, sus beneficios, la gratuidad del proceso, los medios probatorios requeridos, el contenido de las acciones de empadronamiento y verificación, así como, posteriormente, la publicación del padrón de poseedores calificados a que se refiere el Artículo 29 del presente reglamento.

[8] Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 27.- (...) El empadronamiento tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la que se ejerce la posesión, identificando a sus titulares y constatando el uso del predio, recabando la documentación pertinente. El empadronamiento no genera derechos de propiedad. La verificación tiene por objeto identificar la existencia de títulos emitidos por otras entidades que realizaron saneamiento físico legal, o contratos de transferencia de propiedad, estén registrados o no, a efectos de una eventual rectificación o actualización de datos, según corresponda, para su inscripción en el Registro de Predios.

[9] Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 28.- Realizado el empadronamiento o la verificación, según corresponda, el órgano o responsable designado por la Gerencia de Titulación procederá a efectuar la calificación individual de la documentación presentada, con el fin de determinar si acreditan los requisitos exigidos por este reglamento.

[10] Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 28.- Realizada la calificación individual de los poseedores, la entidad formalizadora publicará el padrón de aquellos lotes calificados como aptos para ser titulados, en el local de la municipalidad distrital de la jurisdicción donde se ubique la posesión informal o en un lugar público de la posesión informal, hecho que será constatado por un funcionario municipal o por dos vecinos de la posesión informal, según corresponda, dejándose constancia mediante acta. A solicitud de la entidad formalizadora, esta publicación deberá realizarla la municipalidad distrital, debiendo remitir a la entidad formalizadora el acta respectiva, en un plazo no mayor a veinte (20) días calendario, contados desde la recepción de la solicitud de publicación.

[11] Decreto Supremo n.º 013-99-MTC

Artículo 29.- (...) Los interesados, dentro de un plazo de cinco (5) días calendario de efectuada la publicación a que se refiere el presente artículo, podrán ante la entidad formalizadora:

a) Solicitar la corrección de la información consignada sobre los poseedores, en cuyo caso se realizarán las correcciones que sean fehacientemente acreditadas.

b) Impugnar la calificación de un poseedor, presentando las pruebas que acrediten su mejor derecho o que demuestren que el poseedor calificado no cumple los requisitos para ser titulado. En este caso, la calificación del poseedor pasará a ser tratada como una contingencia y se iniciará el procedimiento administrativo de impugnación respectivo”

[12] Decreto Supremo n.º 009-99-MTC, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

Artículo 3.- Son funciones del “COFOPRI”(…)

d) Asumir de manera exclusiva y excluyente, las competencias correspondientes a la formalización hasta el otorgamiento de títulos de propiedad...

[13] Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA

Artículo 63.- (...) Al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio el registrador deberá extender el asiento de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales.

[14] Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA - Octava Disposición Complementaria y Final. - 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 Nº 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

[15] DELGADO SCHEELJE, Álvaro. Aplicación de los Principios Registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. Revista de Asociación IUS ET VERITAS, N° 18. 1999, págs. 254 – 262.

[16] Artículo X. Principio de Prioridad Excluyente: No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

[17] Informe N° 00024-2021/SBN-DNR-SDNC