

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0797-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 27 de septiembre del 2024

**VISTO:**

Visto, el Expediente n.º 855-2019/SBN-SDAPE, correspondiente al procedimiento de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** relacionado al predio inscrito en la partida n.º 12009999 (CUS 196706) de la Oficina Registral de Islay (en adelante “el Predio”) y los lotes independizados de este último en las partidas Nros. 12010006 (CUS 196711), 12010048 (CUS 196712), 12010067 (CUS 196713), 12010068 (CUS 196714), 12010079 (CUS 196715), 12010082 (CUS 196716), 12010090 (CUS 196717), 12010096 (CUS 196718), 12010105 (CUS 196719), 12010106 (CUS 196720), 12010107 (CUS 196721), 12010108 (CUS 196722), 12010115 (CUS 196723), 12010118 (CUS 196724), 12010119 (CUS 56721), 12010123 (CUS 196725), 12010128 (CUS 56735) y 12010131 (CUS 196726), todas de la Oficina Registral de Islay; 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> (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<sup>[3]</sup> (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, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia es la encargada de ejecutar los procesos de supervisión sobre los bienes estatales, los actos que recaen sobre éstos y de verificar el cumplimiento del debido procedimiento que ejecuten las entidades a efectos de cautelar la observancia de un adecuado cumplimiento de las garantías, requisitos y procedimientos contenidos en la normativa legal aplicable, así como determinar la ocurrencia de infracciones a dicha normatividad, de conformidad a lo establecido en los artículos 53° y 54° del Reglamento de Organización y Funciones;

4. Que, en atención a dicha función, la Subdirección de Supervisión procedió a verificar la actuación de la Municipalidad Provincial de Islay, en base a la información recopilada correspondiente al desarrollo del procedimiento de formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales seguido por la entidad edil para la inmatriculación del predio en la partida N.º 12009999 de la Oficina Registral de Islay, resultando de dicho estudio el Informe de Brigada N.º 307-2019/SBN-DGPE-SDS del 17 de abril del 2019, en cuya conclusión se determinó la incompetencia de la Municipalidad para inmatricular “el Predio” a su favor contraviniendo a lo establecido en el artículo 23º de la Ley N.º 29151, habiendo a su vez aplicado de forma indebida normas especiales de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI;

5. Que, de la revisión del título archivado N.º 2069-2014 de fecha 12/09/2014, en virtud del cual se efectuó la inmatriculación de “el Predio” en la partida N.º 12009999 de la Oficina Registral de Islay y sus partidas independizada se advirtió que a través de la Resolución de Alcaldía N.º 168-2010-MPI de fecha 16/04/2010, suscrita por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Islay, se resuelve entre otros actos, disponer la formalización de la posesión informal de la Asociación Pro Vivienda “Villa El Paraíso” sobre un terreno de 47,784.90 m2, ubicado en el distrito de Deán Valdivia, provincia de Islay, departamento de Arequipa, que según su parte expositiva se encuentra ocupado por posesiones informales desde el año 1996, invocando que se cumplió con el requisito de la posesión anterior al 31 de diciembre del 2004, de conformidad con lo previsto en el inciso 3.1 de la Ley N.º 28687;

6. Que, con Resolución de Alcaldía N.º 200-2010-MPI de fecha 13/05/2010, se resolvió rectificar la denominación anterior para llamarse “Asentamiento Humano Villa El Paraíso”;

7. Que, posteriormente, la referida comuna mediante Resolución de Alcaldía N.º 200-2014-MPI de fecha 21/04/2014, resuelve entre otros actos la rectificación de los artículos primero y segundo de la Resolución de Alcaldía N.º 168-2010-MPI en lo que respecta a un área de 47,624.62 m2; aprobando los Planos de ubicación, perimétrico y de lotización, vías y memoria descriptiva del “Asentamiento Humano Villa El Paraíso”; y autoriza a la oficina registral de los Registros Públicos a inscribir la documentación técnica referida a nombre de la Municipalidad Provincial de Islay, amparándose en el artículo 73º de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; el inciso 4.2 del artículo 4º y el inciso 3 del artículo 8º de la Ley N.º 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, los cuales establecen las competencias de las municipalidades provinciales, respecto al procedimiento de formalización de la propiedad informal, inscribiendo la primera de dominio en la Partida N.º 12009999 de la Oficina Registral de Islay;

8. Que, inscrita dicha inmatriculación, se independizaron de manera consecutiva y a favor de la Misma Municipalidad Provincial **ciento veinte y siete (127) lotes** para vivienda, siendo estas partidas las siguientes:

12010005	12010006	12010007	12010008	12010009	12010010
12010011	12010012	12010013	12010014	12010015	12010016
12010017	12010018	12010019	12010020	12010021	12010022
12010023	12010024	12010025	12010026	12010027	12010028
12010029	12010030	12010031	12010032	12010033	12010034
12010035	12010036	12010037	12010038	12010039	12010040
12010041	12010042	12010043	12010044	12010045	12010046
12010047	12010048	12010049	12010050	12010051	12010052
12010053	12010054	12010055	12010056	12010057	12010058
12010059	12010060	12010061	12010062	12010063	12010064
12010065	12010066	12010067	12010068	12010069	12010070
12010071	12010072	12010073	12010074	12010075	12010076
12010077	12010078	12010079	12010080	12010081	12010082
12010083	12010085	12010086	12010087	12010088	12010089
12010090	12010091	12010092	12010093	12010094	12010095
12010096	12010097	12010098	12010099	12010100	12010101
12010102	12010103	12010104	12010105	12010106	12010107
12010108	12010109	12010110	12010111	12010112	12010113
12010114	12010115	12010116	12010117	12010118	12010119
12010120	12010121	12010122	12010123	12010124	12010125
12010126	12010127	12010128	12010129	12010130	12010131
12010132					

9. Que, se observó que, de las ciento veinte y siete (127) partidas independizadas señaladas en el apartado anterior, la Municipalidad Provincial de Islay transfirió a favor de terceros el dominio de **ciento nueve (109) lotes**, inscritos en las siguientes partidas:

12010007	12010008	12010009	12010010	12010011	12010012
12010013	12010014	12010015	12010016	12010017	12010018
12010019	12010020	12010021	12010022	12010023	12010024
12010025	12010026	12010027	12010028	12010029	12010030
12010031	12010032	12010033	12010034	12010035	12010036
12010037	12010038	12010039	12010040	12010041	12010043
12010044	12010045	12010046	12010047	12010049	12010050
12010051	12010052	12010053	12010054	12010055	12010056
12010057	12010058	12010059	12010060	12010061	12010062
12010063	12010064	12010065	12010066	12010069	12010070
12010071	12010072	12010073	12010074	12010075	12010076
12010077	12010078	12010080	12010081	12010083	12010085
12010086	12010087	12010088	12010089	12010091	12010092
12010093	12010094	12010095	12010097	12010098	12010099
12010100	12010101	12010102	12010103	12010104	12010109
12010110	12010111	12010112	12010113	12010114	12010117
12010121	12010122	12010124	12010125	12010126	12010127
12010129	12010130	12010132	12010005	12010042	12010116
12010120					

10. Que, como resultado de las transferencias de dominio a terceros, quedaron **dieciocho (18) lotes** en dominio de la Municipalidad Provincial de Islay, inscritos en las siguientes partidas:

Partida	Cus	Partida	Cus	Partida	Cus
12010006	196711	12010067	196713	12010079	196715
12010090	196717	12010105	196719	12010107	196721
12010115	196723	12010119	56721	12010128	56735
12010048	196712	12010068	196714	12010082	196716
12010096	196718	12010106	196720	12010108	196722
12010118	196724	12010123	196725	12010131	196726

11. Que, las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, hasta antes del 08 de diciembre de 2006 asumieron de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal conforme lo prescrito por la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y bajo los presupuestos establecidos en la Ley N.º 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos;

12. Que, la Ley N° 28687 desarrolla el proceso de formalización de la propiedad informal, respecto a terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda hasta el **31 de diciembre de 2004**;

13. Que, en tal contexto, la Subdirección de Supervisión en su Informe de Brigada N° 307-2019/SBN-DGPE-SDS del 17 de abril del 2019, informó la indebida inmatriculación efectuada por la Municipalidad Provincial de Islay, sobre el predio inscrito en la Partida N° 12009999, por cuanto dicha comuna argumentó en su expediente administrativo, que la posesión informal materia de formalización es ejercida por "Asociación Pro Vivienda "Villa El Paraíso" desde el año 1996, anexando como material probatorio recibos de servicio de Luz y agua a nombre del cliente Miguel Ángel Gallegos Barriga que datan de consumos de entre el año 2002 al 2006, los mismos que además no corresponden a la zona ocupada por la posesión informal; una Constatación de Juez de Paz del Anexo la Ensenada, de fecha 20/05/2004, mediante el cual se constató que, en el Asentamiento Humano Villa el Paraíso, habitan solo 33 familias, lo cual discrepa con los ciento veinte y siete (127) lotes para vivienda que se independizaron de la partida N° 12009999, Es decir que, de acuerdo a lo concluido por la SDS en el precitado informe, no solo no se logró acreditar ante la Municipalidad Provincial la posesión informal invocada que data desde el año 1996, sino que además, existe una diferencia de noventa y cuatro (94) inmuebles con relación a lo que se constató el Juez de Paz;

14. Que, la Subdirección de Supervisión revisó también el programa de georreferencia (Google Earth), para lo cual se extrajeron cuatro (4) imagines del año 2003, 2014, 2006 y 2016, del cual se advierte que, al 31 de diciembre de 2004 el predio en cuestión se encontraba sin ocupación, lo cual demuestra que al momento de efectuarse la inmatriculación del predio en cuestión, éste no se encontraba ocupado.

por el mencionado asentamiento humano, contraviniendo así la normativa aplicada para emitir el mencionado acto;

**15.** Que, la Ley N.º 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos prescribe, en el presente caso que, la competencia de la Municipalidad Provincial de Islay para inmatricular el predio submateria, está condicionada a la existencia de posesiones informales “ocupaciones” sobre el predio en cuestión; y, que la misma tiene que haberse constituido con anterioridad al **31 de diciembre de 2004**, requisitos que no fueron cumplidos por la mencionada comuna al emitir las Resoluciones de Alcaldía N.º 168-2010-MPI de fecha 16/04/2010; N.º 200-2010-MPI de fecha 13/05/2010; y N.º 200-2014-MPI de fecha 21/04/2014;

**16.** Que, el 08 de diciembre de 2006 entro en vigencia la Ley N.º 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, disponiendo en su artículo 3º que COFOPRI asumiría las funciones de ejecución de manera directa y excepcional en los procedimientos de saneamiento físico legal y la titulación de predios urbanos a nivel nacional, ubicados en posesiones informales, señalándose en el artículo 2º de la mencionada Ley que dicho régimen se ejecutaría por un periodo de tres años, es decir, hasta diciembre de 2009. Este plazo se prorrogó hasta diciembre de 2011 mediante la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N.º 29320, plazo que fue posteriormente ampliado hasta diciembre de 2016 por la Ley N.º 29802; la que a su vez fue prorrogada por el artículo 12 de la Ley N.º 30513 hasta el 31 de diciembre de 2017, dicho plazo se amplió por cuatro años más mediante la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley n.º 30711, concluyendo el mismo el 31 de diciembre de 2021; y, finalmente, mediante el artículo 3º de la Ley n.º 31056 se dispuso la ampliación de dicho plazo al 31 de diciembre de 2026, es decir, que dicho organismo del Estado, asumió competencia exclusiva y directa para ejecutar los procedimiento de la formalización de la propiedad informal desde el 08 de diciembre de 2006;

**17.** Que, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia determinó, que las Municipalidad Provincial, de haber aplicado el debido procedimiento en el procedimiento de formalización de la propiedad informal a su cargo, gozaría de manera excluyente y exclusiva la competencia para iniciar dicho procedimiento, siempre y cuando se haya acreditado de manera indubitable que dichas posesiones informales sean anteriores al 31 de diciembre de 2004, y que dichos procedimientos hayan sido iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N.º 28923. Cuerpo normativo que confirió a COFOPRI las funciones de ejecución de manera directa y excepcional a dichos procedimientos. Sin embargo, considerando que en el procedimiento de formalización no se pudo demostrar que la posesión informal del “Asentamiento Humano Villa el Paraíso” sea anterior al 31 de diciembre del 2004, esta tampoco podría ser objeto de formalización por parte de dicho organismo estatal;

**18.** Que, la Subdirección de Supervisión en su Informe de Brigada N.º 307-2019/SBN-DGPE-SDS del 17 de abril del 2019, determinó que la Municipalidad Provincial de Islay no tenía facultades para disponer la primera inscripción de dominio del predio submateria, al amparo de la Ley N.º 28687 y demás normas que invocaron como sustento para la emisión de la Resolución de Alcaldía N.º 168-2010-MPI del 16/04/2010; la Resolución de Alcaldía N.º 200-2010-MPI del 13/05/2010, y la Resolución de Alcaldía N.º 200-2014-MPI del 21/04/2014, toda vez que sobre el ámbito del referido predio no se configuró la existencia de posesiones informales con anterioridad al 31 de diciembre de 2004, cometiendo infracción a su propia Ley Orgánica y a las normas especiales de saneamiento, concluyendo en dicho informe que la mencionada Municipalidad Provincial contravino el artículo 23º de la Ley N.º 29151 y habría aplicado de forma indebida normas especiales de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI desde el 08 de diciembre del 2008;

**19.** Que, se tiene que el supuesto de aclaración de inscripción de dominio a favor del Estado, dentro de los alcances del artículo 261º del “Reglamento de la Ley”, se configurará por la verificación de la existencia de los siguientes presupuestos:

- i). Cancelación de la titularidad del Estado sin sustento legal;**
- ii). Inscripción de primera de dominio sin contar con facultades para ello;**

**20.** 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 0005-2022/SBN-GG y el Informe Legal n.º 0923-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Disponer la **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio inscrito en la **partida N.º 12009999** de la Oficina Registral de Ilay, signada con CUS n.º 196706 y de los dieciocho (18) lotes independizados en las partidas que se detallan a continuación:

Partida	Cus	Partida	Cus	Partida	Cus
<b>12010006</b>	196711	<b>12010067</b>	196713	<b>12010079</b>	196715
<b>12010090</b>	196717	<b>12010105</b>	196719	<b>12010107</b>	196721
<b>12010115</b>	196723	<b>12010119</b>	56721	<b>12010128</b>	56735
<b>12010048</b>	196712	<b>12010068</b>	196714	<b>12010082</b>	196716
<b>12010096</b>	196718	<b>12010106</b>	196720	<b>12010108</b>	196722
<b>12010118</b>	196724	<b>12010123</b>	196725	<b>12010131</b>	196726

**SEGUNDO.**-Remitir copia autenticada de la presente resolución a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para su inscripción.

**TERCERO.**- Disponer la notificación de la presente resolución a la Municipalidad Provincial de Ilay y al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:  
**Carlos Alfonso García Wong**  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] Aprobado por D.S. N.º 019-2019-VIVIENDA  
[2] Aprobado por D.S. 008-2021-VIVIENDA  
[3] Aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN