

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0165-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de marzo del 2025

VISTO:

El expediente n.º 1084-2016/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 35,89 m², ubicado en el lote 19, Manzana "V" del Asentamiento Humano Asociación Urbanizadora de Interés Social Rafael Hoyos Rubio, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral n.º P06125850 del Registro de Predios de Arequipa, con CUS n.º 5083 (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.º 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 49º y 50º 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, mediante las Resoluciones Ministeriales nros. 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006 y 398-2016-VIVIENDA del 2 de diciembre de 2016, se comunicó que con fechas 3 de noviembre de 2005, 6 de marzo de 2006, 26 de mayo de 2006 y 28 de noviembre de 2016, el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF así como el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Presidentes Regionales de las regiones de Tacna, Lambayeque, San Martín, Amazonas, Arequipa, Tumbes y El Callao, suscribieron las correspondientes Actas de Entrega y Recepción mediante las cuales se formalizó la transferencia de competencia para la administración y adjudicación por parte de los citados Gobierno Regionales;
4. Que, 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;
5. Que, por otro lado, mediante el Decreto Legislativo n.º 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 el acta n.º 09 del Comité de Transferencia SBN – DGA/MEF, realizado el 12 marzo de 2020, donde participaron 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 los inmuebles que no se encuentre bajo la titularidad del Estado 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, 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.º 28687 y sus modificaciones^[4], establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales^[5] podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso;

8. Que, mediante Memorando n.º 00919-2016/SBN-DGPE-SDS del 29 de abril de 2016 la Subdirección de Supervisión (en adelante "SDS") de esta Superintendencia derivó el Informe n.º 00355-2016/SBN-DGPE-SDS del 28 de marzo de 2016, mediante el cual informó de la indebida inscripción de titularidad de dominio a favor de la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. (en adelante, "la administrada"), respecto de "el predio" en aplicación del procedimiento especial de saneamiento previsto en el Decreto Supremo n.º 002-95-PCM;

9. Que, de la lectura al precitado informe se tomó conocimiento que la "SDS", en el ejercicio de sus funciones de supervisión, recabó la siguiente documentación, entre otros: Solicitud de ingreso n.º 15511-2014 (expediente del Gobierno Regional de Arequipa relacionado a "el predio"), ficha técnica n.º 1646-2014/SBN-DGPE-SDS e imágenes fotográficas, señalando en los mismos que "la administrada"; no contaría con título comprobatorio de dominio sobre "el predio"; pues señaló que adquirió "el predio" en atención al procedimiento de saneamiento físico legal estipulado en el Decreto Supremo n.º 002-95-PCM no siendo materia de procedimiento judicial alguno; sin embargo, cabe advertir que "la administrada" ostentaba la condición de afectataria en merito al título de afectación en uso otorgado a su favor por COFOPRI, señalándose en el mencionado título que el lote se encontraba destinado al uso de "Sub estación eléctrica"; en ese sentido, "el predio" constituía un lote de equipamiento urbano; por tanto, su naturaleza jurídica es la de un bien de dominio público de dominio estatal, que tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables; por lo cual, "la administrada" habría transgredido lo prescrito en los artículos 1º y 2º del Decreto Supremo n.º 02-95-PCM;

10. Que, es preciso indicar que de la revisión de la partida n.º P06125850 y sus antecedentes, se advierte que constaba inscrita una afectación de uso a favor de "la administrada", la misma que pese a ser afectataria de un lote de equipamiento urbano destinado al uso de "Sub estación eléctrica", ejecutó un procedimiento de saneamiento físico legal modificando con ello la titularidad dominial sin contar con título de fecha cierta que sustente dicha modificación dominial; **por lo tanto, se puede colegir que COFOPRI, en representación del Estado, debía conservar la titularidad dominial sobre "el predio"**, hasta la inscripción del dominio de forma definitiva a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en atención a lo previsto en la Octava Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA;

Sobre la titularidad de "el predio"

11. Que, de la revisión de los antecedentes registrales se advirtió que "el predio" constituye un lote de equipamiento urbano, destinado a "Sub estación eléctrica", el cual cuenta con una inscripción de afectación en uso a favor de "la administrada"; tal y como se desprende de la lectura del asiento 0003 de la partida P06125850 del Registro de Predios de Arequipa; Además, en los asientos 00005 y 00006 de la precitada partida se advierte la inscripción de la anotación preventiva y definitiva del dominio a favor de Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A.;

12. Que, en atención a ello, es preciso tener en cuenta que el artículo 3 del "TUO de la Ley" señala que los bienes estatales "(...) se circunscriben 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 Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento". En esa línea, en el subnumeral 2, del numeral 3.3, del artículo 3º de "el Reglamento" se 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; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado, (...) y; sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria **y de tutela conforme a ley** (...);

13. Que, asimismo, en el marco de los procesos de formalización que promueve el COFOPRI respecto a los terrenos de propiedad estatal ocupados por poseedores informales, el artículo 3 del Reglamento de la Ley n.º 28923 - Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, dispone que tales predios serán objeto de inscripción o transferencia en el Registro de Predios a favor del Estado, representado por el COFOPRI;

14. Que, en esa línea, de conformidad con los artículos 1º y 12º del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal - Decreto Supremo n.º 009-99-MTC, el COFOPRI asume la titularidad de los terrenos del Estado por razones operativas para brindar acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado; A mayor abundamiento, el Tribunal Registral mediante la Resolución n.º 353-2013-SUNARP-TR-T del 27 de agosto del 2013 se ha pronunciado al respecto indicando lo siguiente:

TITULARIDAD DOMINIAL APARENTE DEL COFOPRI RESPECTO DE LOS BIENES ESTATALES MATERIA DE FORMALIZACIÓN

De conformidad con el artículo 12 del D.S. 009-99-MTC, para efectos de formalización y operativos, el COFOPRI asume la titularidad de los bienes estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión. **Conforme a esta norma, el COFOPRI es un solo propietario aparente, pues los predios materia de formalización continúan perteneciendo a las entidades estatales propietarias de ellos.** (el énfasis es propio).

15. 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.º 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.º 013-99-MTC;

16. 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;**

17. Que, en atención a ello, teniendo en cuenta que el COFOPRI contaba con la titularidad operativa de "el predio" antes de las acciones realizadas por "la administrada" y que el mismo constaba afectado en uso a favor de la Sociedad Eléctrica Del Sur Oeste, correspondería efectuar la aclaración de titularidad a favor del Estado;

18. Que, por lo expuesto, esta Superintendencia se encontraría facultada para realizar el saneamiento de "el predio" mediante el procedimiento de aclaración de inscripción de dominio regulado en el artículo 261º de "el Reglamento", con la finalidad de regularizar la titularidad dominial a favor del Estado;

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

19. Que, la aclaración de titularidad constituye el acto administrativo final del procedimiento que inicia con las acciones de supervisión realizadas por esta Superintendencia a través de la SDS, en virtud de las cuales deben obtenerse^[7] y valorarse^[8] los medios probatorios pertinentes que acrediten las causales legalmente establecidas en el artículo 261º 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).

20. 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 - 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;

21. 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 cuando se tomó conocimiento producto de las acciones de supervisión, como sucede en el presente caso;

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

22. Que, tal y como se analizó en los numerales precedentes, el dominio sobre "el predio" le corresponde al Estado ya que "el predio" 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, imprescriptible e inembargable, de conformidad a lo establecido "la Ley" y su "Reglamento";

23. Que, asimismo, tal y como se desprende de la lectura de los asientos 00001 y 00002 de la partida P06125850 del Registro de Predios de Arequipa, el COFOPRI a través de la Resolución n.º 161-2000-COFOPRI-OZA/GZ asumió la titularidad operativa a fin de que pueda ejercer sus competencias legales para llevar a cabo y concluir el procedimiento de formalización de la posesión informal sobre "el predio";

24. Que, no obstante, se advierte que "la administrada" efectuó el procedimiento especial de saneamiento físico legal al amparo del D.S. 002-95-PCM con la finalidad de inscribir el dominio a su favor, cancelando la titularidad del Estado. En ese sentido cabe indicar que los artículos 1º y 2º del D.S. 002-95-PCM, establecen:

Artículo 1º: "Autorízase a las empresas del Estado correspondientes al subsector eléctrico incluidas dentro del proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto legislativo n.º 674, para que procedan al saneamiento legal de la titulación de los bienes inmuebles de su propiedad, de acuerdo con lo dispuesto por el presente Decreto Supremo".

Artículo 2º: "La Oficina Registral de Lima y Callao, las Oficinas Registrales Regionales y el Registro Predial, procederán a inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble de todas sus dependencias a nivel nacional, los actos referidos a los bienes inmuebles de las empresas mencionadas en el artículo precedente y cuya inscripción se requiera para el saneamiento legal de los mismos, comprendiéndose entre otros los siguientes: Las inscripciones de dominio, declaratorias o constataciones de fábrica, ampliaciones o modificaciones de fábrica, ampliación o aclaración de la descripción de fábrica, inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, independizaciones acumulaciones, jurisdicción, numeración, cancelación de inscripciones o anotaciones relativas a derechos personales o reales incluyendo los de garantía que conforme a Ley se encuentran extinguidos y cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras restricciones al uso de la propiedad que se encuentren inscritas y que afecten el libre uso y disponibilidad del bien."

25. Que, en ese sentido, tal y como se ha desarrollado en los considerandos precedentes; de la revisión de los asientos registrales de la partida registral n.º P06125850 y la norma antes citada, se tiene que **“la administrada” efectuó un indebido procedimiento especial de saneamiento físico legal de inscripción de dominio a su favor, ya que el presunto título comprobatorio de dominio sobre “el predio” fue originado por una errónea aplicación del D.S n.º 002-95-PCM;**

26. Que, debe tenerse en cuenta que “la administrada” contaba con una afectación en uso a su favor, el cual, de acuerdo al artículo 97º del Reglamento de la Ley 29151 establece que: *por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social (...);*

27. Que, respecto a “el predio” recaía una afectación en uso otorgado por COFOPRI destinado para “Sub estación eléctrica”; por tanto, el acto otorgado por COFOPRI no le otorgaba a “la administrada” el derecho de propiedad, sino el derecho de uso para el cumplimiento del servicio público establecido. Asimismo, es preciso indicar que el D.S. n.º 002-95-PCM no establece el supuesto en el que a través de un acto de administración a favor de la empresa del subsector eléctrico se adquiriera la propiedad del predio; sino que dicho marco normativo permite inscribir actos de saneamiento legal **sobre el predio de titularidad de la empresa;**

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

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

29. Que, del análisis realizado en los párrafos precedentes, resulta aplicable el supuesto normativo establecido en el artículo 261º 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 0001-2025/SBN-GG y el Informe Legal n.º 0184-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **ACLARACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 35,89 m², ubicado en el lote 19, Manzana “V” del Asentamiento Humano Asociación Urbanizadora de Interés Social Rafael Hoyos Rubio, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral n.º P06125850 del Registro de Predios de Arequipa, con CUS n.º 5083.

SEGUNDO. - Disponer la cancelación de los asientos registrales 00005 y 00006 del predio inscrito en la partida P06125850 del Registro de Predios de Arequipa 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 al Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa, para la inscripción correspondiente.

CUARTO. - Disponer la notificación de la presente resolución a la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. - SEAL, 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).

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. n.º 008-2021-VIVIENDA
[3] Aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN