

INFORME N° 00037-2021/SBN-DNR-SDNC

PARA : **JOSE FELISANDRO MAS CAMUS**
Director de Normas y Registro

DE : **VANESSA VILLAVICENCIO CANDIA**
Subdirectora(e) de la Subdirección de Normas y Capacitación

ASUNTO : Opinión sobre el redimensionamiento del predio inscrito del Estado cuando afecta propiedad de terceros y de comunidades

REFERENCIA : a) MEMORANDUM 00125-2021/SBN-DNR
b) MEMORANDUM N° 00338-2021/SBN-DGPE-SDAPE

FECHA : 1 de marzo del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia b), mediante el cual el Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE de esta Superintendencia, consulta que si dicha área tiene facultad para realizar la renuncia de propiedad de un predio del Estado, dentro del procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, cuando se determina duplicidad de inscripciones.

I. ANTECEDENTES

1.1. Mediante Memorando N° 00338-2021/SBN-DGPE-SDAPE, el Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) consulta si dicha subdirección tiene facultad para realizar la renuncia de propiedad de un predio inscrito del Estado dentro del procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, cuando se haya determinado la superposición total o parcial con las partidas registrales de predios de propiedad de particulares, cuyos derechos tienen mayor antigüedad que del Estado.

1.2. Mediante Informe N° 032-2021/SBN-DNR-SDNC se elevó la absolución de la mencionada consulta a la Dirección de Normas y Registro - DNR, quien al efectuar la supervisión requirió se efectuó la ampliación del informe.

II. OBJETO DEL INFORME

Opinión sobre el fundamento jurídico del redimensionamiento del predio inscrito del Estado, que se realiza vía el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, cuando se determine una superposición total o parcial con las partidas de predios de propiedad de particulares o de comunidades, cuyos derechos tienen mayor antigüedad que la del Estado.

III. ANÁLISIS

3.1. De acuerdo con lo estipulado en el literal j) del numeral 14.1 del artículo 14 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, *Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, el TUO de la Ley), la SBN a través de la SDNC absuelve las consultas formuladas por las entidades o por las área de la propia SBN, sobre la interpretación y aplicación de la Ley N° 29151, su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como de las demás normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), con carácter orientador y sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos particulares, concretos o específicos.

3.2. En el planteamiento de la consulta, la SDAPE manifiesta que como parte de la casuística de superposición de partidas registrales de predios del Estado con particulares han encontrado los supuestos siguientes:

- i) Que el derecho de los terceros registralmente cuenta con mayor antigüedad en comparación con la propiedad del Estado.

ii) Que si bien el Estado – SBN registralmente cuenta con inscripción de mayor antigüedad con relación a la inscripción de dominio de los particulares, estos últimos cuentan con documentos fehacientes que corroboran que su titularidad extra-registral es de mayor antigüedad.

3.3. Para solucionar dicho problema, la SDAPE plantea como alternativa de saneamiento “la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas y la consecuente renuncia de propiedad del área superpuesta”, a fin de eliminar la superposición registral y el derecho sustantivo que sustentan las inscripciones.

3.4. En primer lugar, cabe resaltar que los predios no inscritos que se consideran de propiedad del Estado, desde tiempos de la formación de la República, recogido positivamente en el artículo 820 del Código Civil de 1936, **son aquellos que no tienen dueño**; regla que se mantiene en la legislación del Sistema Nacional de Bienes Estatales, específicamente en el artículo 36, concordante con la Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del TUO de la Ley N° 29151, con la precisión que **se excluye del ámbito estatal no solo la propiedad privada, sino también las tierras de propiedad y posesión de las comunidades campesinas y de las comunidades nativas, incluso las tierras y territorios y territorios de los pueblos indígenas y originarios.**

3.5. Consecuentemente, el Estado está habilitado para inscribir los predios que le pertenecen en mérito al título traslativo de su propietario anterior o, si son terrenos no inscritos, sólo aquellos que no constituyen propiedad de particulares o de comunidades.

3.6. Si en el proceso de diagnóstico técnico legal la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas hubiere inmatriculado predios que “legalmente” y debidamente acreditado pertenece a particulares, lo que debería realizar la administración es corregir los actos o actuaciones administrativas que generaron tal superposición de inscripciones.

3.7. La Directiva N° 002-2016/SBN, que regula el Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado, regula como una alternativa de solución del citado problema el redimensionamiento del área inmatriculada vía el procedimiento de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, excluyendo la sección de terreno que no sea del Estado (Quinta Disposición Complementaria). Si bien la descripción técnico positiva pareciera abarcar sólo el supuesto en que la partida registral del Estado es menos antigua que la partida registral del privado, debe tenerse en cuenta que dicha directiva es procedimental y no sustantiva, pues el fundamento principal para modificar el título del Estado es el artículo 820 del Código Civil y, ahora, el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151.

3.8. Cabe precisar que dicho mecanismo de solución tiene su precedente en el artículo 24 del Reglamento de los Capítulos I, II y III del Título III de la Ley N° 30230, *Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país*, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2015-VIVIENDA, el cual tiene una regulación amplia comprendiendo la superposición parcial o total de predios de propiedad de particulares y la propiedad estatal, sin aludir a la antigüedad registral de la partida, en la medida que, como se indica líneas arriba, lo que manda son los títulos.

3.9. Dicho mecanismo o procedimiento de saneamiento no implica una renuncia de propiedad, debido a que sólo es una vía para excluir áreas que nunca fueron del Estado y que por error o deficiencias catastrales se hubiesen declarado como predios del Estado, pero que en realidad, en estricto cumplimiento de la Ley (artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151) no le pertenecen; por ello, la rectificación es del acto sustancial (título - causa), el cual, consecuentemente, trae consigo la modificación del asiento registral (consecuencia). Este procedimiento se aproxima más a un reconocimiento de propiedad, pero considerando que el derecho del privado no necesita una declaración en ese sentido para subsistir, no existe fundamento para indicar en la resolución la renuncia de propiedad del Estado; y, tampoco hay necesidad de declarar un reconocimiento de propiedad.

3.10. Cabe resaltar que, el artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 30230, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2015-VIVIENDA, señala la necesidad de analizar y fundamentar el acto con un “informe técnico legal debidamente sustentado”, esto implica, que debe verificarse que el derecho real que se pretende excluir haya sido “legalmente” adquirido. Igual exigencia se realiza, por ejemplo, para el caso de playas, en el artículo 2° de la Ley N° 26856[1].

Parte del análisis consiste en evaluar la validez y eficacia del título del privado a la luz del marco jurídico que lo reguló conforme a su naturaleza y a la aplicación de las normas en el tiempo, independientemente de tener una inscripción registral más antigua y/o ser más antiguo que el del Estado. De resultar “nulo” o “ineficaz” el título del privado, entonces no procederá el redimensionamiento, sino más bien solicitar a la Procuraduría Pública que haga valer el derecho del Estado en la vía judicial, mediante una demanda de nulidad de título, mejor derecho de propiedad o la que resulte pertinente, a fin de que mediante sentencia judicial se declare propietario al Estado y se ordene el cierre de la partida del privado.

3.11. Finalmente, en caso que el título del Estado sea menos antiguo que la del privado, otro aspecto a tener en cuenta es la posesión efectiva que tuviere la entidad sobre el predio con plazo y condiciones cumplidas para el saneamiento vía prescripción adquisitiva de dominio. En este caso, no resultaría pertinente proceder al redimensionamiento del área, sino más bien solicitar a la Procuraduría Pública que haga valer el derecho del Estado en la vía judicial invocando la prescripción adquisitiva a su favor, a fin de que mediante sentencia judicial se declare propietario al Estado y se ordene la cancelación de la partida registral del privado y la correlación con la partida del Estado existente, precisándose la fuente del título.

IV. CONCLUSIONES

4.1. Cuando el Estado haya inscrito en la SUNARP predios que no le pertenecen, corresponde a la SBN o Gobiernos Regionales con funciones transferidas (en el ámbito de sus competencias), redimensionar el área vía el proceso de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, al amparo del artículo 820 del Código Civil y el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151, según sea el caso, excluyendo los predios respecto de los cuales se haya acreditado fehacientemente títulos en favor de particulares o de comunidades.

4.2. Dicho procedimiento de saneamiento no implica una renuncia de propiedad, debido a que sólo es un mecanismo para excluir espacios que nunca fueron del Estado y que por error o deficiencias catastrales se hubiesen declarado como predios del Estado, pero que, en realidad, en estricto cumplimiento de la Ley no lo pertenecen.

4.3. El indicado procedimiento de saneamiento, en atención al resultado, se asemeja a un reconocimiento de propiedad; sin embargo, dado que el derecho del privado no necesita una declaración en ese sentido para subsistir, no existe fundamento para indicar en la resolución la renuncia de propiedad del Estado; así como tampoco hay necesidad de declarar un reconocimiento de propiedad.

4.4. Para la toma de decisión, es necesario analizar y fundamentar el acto con un informe técnico legal debidamente sustentado, en la que se analicen el caso concreto a la luz del marco legal en el que se generaron los títulos, esto implica, que debe verificarse que el derecho real del privado, en mérito a la cual se pretende modificar la inscripción del predio estatal, haya sido “legalmente” adquirido.

4.5. En caso que al evaluar el título del área del privado a excluir se detecte vicios sustanciales, no procede redimensionar el área del Estado, sino informar al Procurador Público para que realice las acciones legales que corresponda.

Es todo cuanto tengo que informar.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
VILLAVICENCIO CANDIA Vanessa Silvana
FAU 20131057823 hard
Fecha: 01/03/2021 15:38:09-0500

Subdirectora (e) de Normas y Capacitación

[1] “(....)”

*Tampoco están comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos de propiedad privada **adquiridos legalmente** a la fecha de entrada en vigencia de la Ley, (...).”*

MEMORANDUM N° 00127-2021/SBN-DNR

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE FELISANDRO MAS CAMUS**
Director de Normas y Registro

ASUNTO : Absolución de consulta sobre el redimensionamiento del predio del Estado inscrito, cuando afecta propiedad de terceros y de comunidades

REFERENCIA : a) MEMORANDUM 00316-2021/SBN-DGPE
b) MEMORANDUM 00338-2021/SBN-DGPE-SDAPE

FECHA : 1 de marzo del 2021

Me dirijo a usted en relación al documento citado en la referencia a), mediante el cual traslada la consulta formulada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, sobre la facultad para realizar la renuncia de propiedad de un predio del Estado, dentro del procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, cuando se determina duplicidad de inscripciones.

En atención a lo anterior, y con la conformidad de esta Dirección, hago llegar a usted el Informe N°00037-2021/SBN-DNR-SDNC elaborado por la Subdirección de Normas y Capacitación, el cual contiene el análisis efectuado y la opinión requerida en relación al tema materia de consulta.

Cabe precisar que, en el citado informe hay un error material en cuanto a la cita de artículo de Código Civil de 1936; dice artículo 820 de Código Civil, cuando lo correcto es "inciso 4) del artículo 822 del Código Civil de 1936". En ese sentido, téngase por aclarado dicho punto.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
MAS CAMUS Jose Felisandro FAU
20131057823 hard
Fecha: 01/03/2021 17:33:02-0500

Director de Normas y Registro

JMC/cmc

Anexo:

- Informe N°00037-2021/SBN-DNR-SDNC

CC:

- SDAPE

- SDNC

Anexos:

- Informe N° 00037-2021-SBN-DNR-SDNC