

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1351-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1340-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO**, respecto del predio de 1 082,75 m², ubicado en la Manzana IV, Manzana III, Lote CMULT, Sector A, Sub Sector III de la Urbanización Antonia Moreno de Cáceres, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º P01215353 del Registro de Predios de Callao y anotado con CUS n.º 13290 (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 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 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 vigencia 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

De la identificación de “el predio” y evaluación de la partida n.º P01215353 del Registro de Predios de Callao

7. Que, "el predio" es un lote de equipamiento urbano, producto del proceso de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, destinado a recreación pública, cuyo uso es “Campo de Fulbito”, el mismo que conforme a la partida n.º P01215353 del Registro de Predios del Callao, **se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla** (en adelante, “la Municipalidad”), conforme al título de afectación en uso s/n de fecha 28 de febrero de 2001 que obra inscrito en el Asiento 00004 de la partida antes citada; en tal sentido, constituye un predio de dominio público;

8. Que, al respecto, de la revisión de la citada partida se advierte que, en marco al procedimiento establecido en el Decreto Supremo n.º 130-2001-EF (actualmente derogado^[1]), que dictaba medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal (en adelante, “D.S. n.º 130-2001-EF”), **se anotó preventivamente en el asiento 00006, la inscripción de dominio de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla; inscripción que se convirtió en definitiva, conforme consta en el asiento 00007 de la precitada partida;**

9. Que, es de advertir que “el predio”, al estar su uso destinado a “Campo de Fulbito”, constituye un espacio público, de acuerdo a lo establecido con la Ley n.º 31199 y su reglamento, aprobado con Decreto Supremo n.º 001-2023-VIVIENDA;

De las acciones de supervisión efectuadas por esta Superintendencia, al procedimiento de inscripción de dominio llevado a cabo por “la Municipalidad”

10. Que, de conformidad con el artículo 53° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (en adelante, “la 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 a las disposiciones establecidas en la Directiva n.° 00003-2021/SBN, Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales, aprobado con Resolución n.° 104-2021/SBN (en adelante, “Directiva de Supervisión”);

11. Que, en atención a ello, mediante Memorándum n.° 00875-2022/SBN-DGPE-SDS del 21 de abril de 2022, “la SDS” remitió el Informe de Supervisión n.° 00096-2022/SBN-DGPE-SDS del 08 de abril de 2022, el cual contiene las acciones de supervisión efectuadas al procedimiento de saneamiento físico legal (inscripción de dominio en marco al Decreto Supremo n.° 130-2001-EF, actualmente derogado) efectuado por “la Municipalidad”, respecto de “el predio”;

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

(...)

5.2 Los predios inmersos en el procedimiento materia de supervisión, son predios urbanos, considerados como equipamiento urbano cuyo uso es Área de Recreación (campo fulbito, deportes) tratándose, por lo tanto, de predios cuya naturaleza jurídica es la de bienes de dominio público; además, debemos señalar que también deben ser considerados como espacios públicos porque conforme lo define el artículo 3 de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos (...). Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente.

5.3 Conforme a lo señalado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a través del Informe N° D000007-2022-COFOPRI-SPEF-JPM emitido por la Subdirección de Procesos Especiales de Formalización; se ha podido determinar que, a raíz de la intervención de COFOPRI para la formalización del Programa de Vivienda (Urbanización Antonia Moreno de Cáceres) se efectuaron modificaciones, entre estas, el cuadro general de distribución de áreas siendo considerados los predios materia del presente como área de equipamiento urbano, siendo ello así, fueron afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, de acuerdo a lo establecido en los artículos 6 y 7 del Decreto Supremo N° 007-2000-PCM, por constituir aportes en Programas de Vivienda del Estado.

5.4 De las acciones de supervisión al procedimiento de saneamiento (inscripción de dominio) al amparo del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, tramitado por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, podemos determinar que los predios fueron considerados como área de equipamiento urbano por COFOPRI al modificarse el cuadro general de distribución de áreas, siendo afectados en uso por dicha entidad en favor de la citada Comuna (Títulos de Afectación en Uso inscritos en cada una de las Partidas) de conformidad a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 007- 2000-PCM; por lo que la Municipalidad Distrital de Ventanilla siendo la afectataria y no la propietaria únicamente debía administrarlos, no teniendo competencia para solicitar la inscripción de dominio a su favor, dominio que corresponde al Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme lo dispone el marco normativo antes mencionado, en consecuencia, se habría aplicado indebidamente el procedimiento regulado por el Decreto Supremo N° 130- 2001-EF y se habría transgredido los artículos 9 y 10 de citado cuerpo normativo.

5.5. El accionar de la Municipalidad Distrital de Ventanilla habría vulnerado lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, el artículo 9 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el artículo 13 del Reglamento de Ley N° 29151; por lo que deberá procederse conforme a lo regulado por el literal d) inciso 14.1 del artículo 14 del T.U.O la Ley N° 29151, respecto al traslado del presente informe a la Contraloría General de la República.

(...)

13. Que, conforme se advierte en el numeral 2.5 del citado informe de supervisión; así como, en el séptimo considerando de la presente resolución, de acuerdo a la información de la partida n.° P01215353 del Registro de Predios del Callao, “la Municipalidad” cuenta con derecho de afectación en

uso vigente sobre “el predio” otorgado por COFOPRI;

14. Que, no obstante, la referida entidad pública adquirió el derecho de propiedad al amparo del “D.S. n.º 130-2001-EF” (actualmente derogado), a través de la solicitud de anotación preventiva (asiento 00006) y definitiva (asiento 00007), afectando con ello la titularidad del Estado representado por la SBN;

Del procedimiento de inscripción de dominio, en mérito al “D.S. n.º 130-2001-EF”

15. Que, es pertinente indicar que, con el “D.S. n.º 130-2001-EF” (actualmente derogado), se reglamento el artículo 4º del Decreto de Urgencia n.º 071-2001 (actualmente derogado), que declara de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas, a fin de establecer el procedimiento, requisitos y los actos materia de saneamiento técnico, legal y contable de los bienes inmuebles estatales. Es así, que **el citado cuerpo reglamentario, estructura un procedimiento compuesto por tres (3) etapas: i)** la publicación en los diarios (Diario Oficial “El Peruano” y en otro de circulación nacional); así como en la página web, la relación de los bienes y actos materia de saneamiento; **ii)** la anotación provisional o preventiva en el registro de predios; y, **iii)** la inscripción de la conversión en definitiva de la anotación preventiva, transcurrido 30 días calendarios de su anotación, siempre que no haya mediado oposición;

16. Que, en cuanto a los requisitos para la anotación preventiva, se dispuso la presentación de: **i)** declaración jurada, en donde se mencione el título de fecha cierta que sustenta el derecho objeto de saneamiento, en el que además, se debe manifestar que el citado derecho y el inmueble no son objeto de proceso judicial alguno, en donde se cuestione la titularidad del bien; **ii)** copia de las publicaciones realizadas; **iii)** planos de ubicación, perimétrico y de distribución del inmueble suscrito por verificador responsable y su respectiva memoria descriptiva, cuando corresponda; **iv)** declaración jurada del verificador responsable; y, **v)** cualquier otro documento que permita el saneamiento legal;

17. Que, en ese sentido, el “D.S. n.º 130-2001-EF” (actualmente derogado), regulaba tanto el procedimiento a seguir para el saneamiento físico legal de predios, como los requisitos, plazos y forma para la inscripción de actos vinculados a los mismos, dentro de los cuales, conforme al literal b) del artículo 7º del mismo cuerpo normativo, se encuentra la inscripción de dominio que deben efectuar las entidades públicas;

18. Que, al respecto, el artículo 10º^[2] del citado decreto supremo, en concordancia con el numeral 23.1^[3] del artículo 23º del “TUO de la Ley n.º 29151”, señala que cuando la entidad que ejecuta el procedimiento pretende la inscripción del predio a su favor, deberá ostentar título que conste en documento de fecha cierta que por sí solo no pueda acceder al registro de predios; y, en caso adolezca del citado título, pero ejerza posesión con fines de uso o servicio público, el predio se inscribirá a favor del Estado y como carga, automáticamente, una afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la entidad que ejecuta el procedimiento, para destinarlo a la finalidad que se viene prestando;

19. Que, en el presente caso, de acuerdo a lo detallado en el subnumeral 7) del numeral 2.22 del Informe de Supervisión n.º 00096-2022/SBN-DGPE-SDS, revisados los documentos contenidos en el Título Archivado n.º 2014-00002985 del 03 de febrero de 2014, que sustentaron la anotación preventiva del acto de inscripción de dominio de “el predio”, contenida en el asiento 00006 de la partida n.º P01215353 del Registro de Predios del Callao se advierte que: **a)** La declaración jurada deja constancia que “el predio” fue adquirido por “la Municipalidad”, como aporte reglamentario y que no es materia de proceso judicial alguno; sin embargo, debe indicarse que, el citado predio corresponde a un lote de equipamiento urbano destinado para recreación pública, producto del proceso de formalización a cargo de Cofopri, no un aporte reglamentario; razón por la cual, dicho documento no constituiría título comprobatorio de dominio de “el predio”;

20. Que, en atención a ello, se advierte que “la Municipalidad” no contaba con título de fecha cierta que acreditara el dominio sobre “el predio”, motivo por el cual la modificación del dominio realizada, no se ajustaría a lo dispuesto en el “D.S. n.º 130-2001-EF” (actualmente derogada);

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

21. Que, al respecto, 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. De tratarse de inmuebles estatales la SBN comunica a la DGA la aclaración registral efectuada*”;

22. Que, además, mediante Resolución n.° 003-2021/SBN-ORPE del 18 de enero de 2021, emitida por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal – ORPE, se aprobó el precedente de observancia obligatoria en el que se dispuso que: “*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 COFOPRI dentro de un procedimiento regular, salvo que este procedimiento de formalización sea manifiestamente irregular*”;

23. Que, por tanto, se tiene que la procedencia de la aclaración del dominio a favor del Estado, comprendido en los alcances del artículo 261° del “Reglamento de la Ley n.° 29151”, 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 ello se desprende, que, si en su labor de supervisión, la SBN detectará alguna indebida aplicación de las normas especiales de saneamiento físico legal realizadas por las entidades que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales-SNBE, emitirá una resolución de aclaración el dominio del predio a favor del Estado;

25. Que, en ese sentido, conforme se ha desarrollado en los párrafos precedentes, el procedimiento especial de saneamiento físico legal efectuado por “la Municipalidad”, con el cual realizó la inscripción de dominio de “el predio” a su favor, se sustentó en la declaración jurada en la cual señaló que adquirió el citado predio, como un aporte reglamentario del Programa de Vivienda Antonia Moreno de Cáceres conforme a la Resolución N°080-86-ENACE-8100-CO, la misma que aprobó la habilitación urbana; no obstante, a raíz de la intervención de COFOPRI para la formalización de dicho programa, se efectuaron modificaciones, entre estas, el cuadro general de distribución de áreas siendo considerada los aportes como área de equipamiento urbano;

26. Que, sumado a ello, revisada la partida n.° P01215353 del Registro de Predios del Callao, se advierte que “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano destinado a recreación pública, cuyo uso es “Campo de Fulbito”, producto del proceso de formalización de COFOPRI, razón por la cual, **lo señalado en la citada declaración jurada no guardaría concordancia con la realidad registral**;

27. Que, al respecto, conforme a la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo n.° 006-2006-VIVIENDA, se dispone 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. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo*”; esto es, la titularidad en favor del Estado representado por esta Superintendencia es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI; es decir, la emisión e inscripción del título de afectación en uso otorgado a favor de cualquier entidad;

28. Que, por lo expuesto, se concluye que “la Municipalidad” efectuó indebidamente el procedimiento especial de saneamiento físico legal al amparo del “D.S. 130-2001-EF” (actualmente derogado) al no contar con facultades legales para ello, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 10° del “D.S. 130-2001-EF”, el cual establecía que: “*En el caso que la entidad cuente con títulos comprobatorios de dominio que por sí solos no son suficientes para su inscripción registral, el dominio se inscribirá a favor del Estado representado por dicha entidad. Cuando la entidad se encuentre ejerciendo actos posesorios sin contar con títulos comprobatorios de dominio, la inscripción de dominio del predio se efectuará a favor del Estado, inscribiéndose en el rubro correspondiente las cargas y gravámenes que hubieren*”;

29 Que, en razón a dicha evaluación, al no ostentar título comprobatorio de dominio sobre “el predio”, se estaría incurriendo en el supuesto normativo contenido en el artículo 261° del “Reglamento de la Ley n.° 29151”, habiéndose realizado un indebido acto de saneamiento físico legal por parte de “la Municipalidad”; **en consecuencia, de conformidad a lo regulado en el citado artículo, corresponde a esta Subdirección aclarar el dominio de “el predio” a favor del Estado;**

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.° 29151”, el “Reglamento de la Ley n.° 29151”, el “T.I del ROF”, la Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Legal n.° 1602-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO. - DISPONER LA ACLARACIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO, respecto del predio de 1 082,75 m², ubicado en la Manzana IV, Manzana III, Lote CMULT, Sector A, Sub Sector III de la Urbanización Antonia Moreno de Cáceres, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.° P01215353 del Registro de Predios del Callao y anotado con CUS n.° 13290, por lo fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - DISPONER la cancelación de los asientos 00006 y 00007 de la partida n.° P01215353 del Registro de Predios del Callao, por haberse extendido indebidamente, en concordancia con lo señalado en el artículo 261° del “Reglamento de la Ley n.° 29151”.

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

CUARTO. - DISPONER la notificación de la presente resolución a la Municipalidad Distrital de Ventanilla, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese y comuníquese

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

[1] Derogado mediante la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358.

[2] Artículo 10.- “En el caso que la entidad cuente con títulos comprobatorios de dominio que por sí solos no son suficientes para su inscripción registral, el dominio se inscribirá a favor del Estado representado por dicha entidad. Cuando la entidad se encuentre ejerciendo actos posesorios sin contar con títulos comprobatorios de dominio, la inscripción de dominio del predio se efectuará a favor del Estado, inscribiéndose en el rubro correspondiente las cargas y gravámenes que hubieren. Las inscripciones que no se efectúen según lo dispuesto en este artículo, deberán ser rectificadas a solicitud de la entidad que efectuó el saneamiento o, en su defecto, a solicitud del Gobierno Regional o de la SBN”.

[3] 23.1 Para la primera inscripción de dominio del inmueble:

a) En el caso que la entidad cuente con títulos comprobatorios de dominio que por sí solos no son suficientes para su inscripción registral, el dominio se inscribirá a favor del Estado representado por dicha entidad.

b) Cuando la entidad se encuentre ejerciendo actos posesorios sin contar con títulos comprobatorios de dominio, la inscripción de dominio del predio se efectuará a favor del Estado, inscribiéndose en el rubro correspondiente las cargas y gravámenes que hubieren. Las inscripciones que no se efectúen según lo dispuesto en este artículo, deberán ser rectificadas a solicitud de la entidad que efectuó el saneamiento o, en su defecto, a solicitud del Gobierno Regional o de la SBN.