

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0126-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de febrero del 2025

VISTO:

El expediente n.º 180-2025/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 5 566.1168 hectáreas (55 661 168,00 m²), denominado Predio Gore STP-03, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida n.º 11208613 del Registro de Predios de Ica, signado con CUS n.º 202067 (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 de la Ley");
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 de los terrenos eriazos y urbanos de propiedad del Estado en su jurisdicción;
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;

Sobre la titularidad de "el predio"

5. Que, mediante Memorándum n.º 00293-2025/SBN-DGPE-SDS del 10 de febrero del 2025, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (en adelante, "SDS") trasladó el Informe de Brigada n.º 00041-2025/SBN-DGPE-SDS del 10 de febrero de 2024, mediante el cual informó de la

indebida inscripción de titularidad de dominio a favor del Gobierno Regional de Ica (en adelante "Gore Ica"), respecto de "el predio", en mérito a la Resolución Jefatural n.º 0052-2024-GORE-ICA-PRETT del 05 de marzo de 2024, en aplicación de lo dispuesto por el numeral 7.2 del artículo 7º y el artículo 16º del Decreto Supremo n.º 014-2022-MIDAGRI, que aprueba el Reglamento de la Ley n.º 31145;

6. Que, en el precitado informe, la "SDS" en el ejercicio de sus funciones de supervisión, recabó la siguiente documentación: título archivado n.º 2024-007723835 del 06 de marzo de 2024, que dio mérito a la inmatriculación de "el predio" en virtud de la Resolución Jefatural n.º 0052-2024-GORE-ICA-PRETT del 05 de marzo de 2024; de la lectura de la mencionada Resolución advirtió que en el segundo considerando se señaló que producto de la etapa de diagnóstico se determinó que "el predio" es un predio rural pasible de formalización, que carece de antecedentes registrales y no está inscrito a favor particulares ni del Estado; por ende, se deberá efectuar su primera inscripción de dominio al amparo de lo dispuesto en el numeral 7.2 del artículo 7º del Decreto Supremo n.º 014-2022-MIDAGRI, el cual dispone que, el dominio se inscribe a favor del GORE por el solo mérito de la solicitud que formule al Registro de Predios y el artículo 16º;

7. Que, además, en el referido informe se advirtió, entre otros puntos, lo siguiente: De la consulta de las imágenes satelitales disponibles del Google Earth Pro, **se pudo apreciar que "el predio" se encontraría desocupado, manteniendo su condición de eriazo desde los años 2015; 2017; 2019; 2020; 2021; y, 2022;** es decir, no se evidenció que sea rústico ni eriazo habilitado para la actividad agropecuaria;

8. Que, revisada la Partida Registral n.º 11208613 del Registro de Predios de Ica, se advirtió que el predio cuenta con un área inscrita de 5 566.1168 hectáreas (55 661 168,00 m²), denominada "Predio Gore STP-03", la cual fue inmatriculada a favor del "Gore Ica" por el Programa Regional de Titulación de Tierras - PRETT del Gobierno Regional de Ica (en adelante, "PRETT Ica") mediante Resolución Jefatural n.º 0052-2024-GORE-ICA-PRETT del 05 de marzo de 2024, emitida al amparo de la Ley n.º 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales (en adelante, "Ley 31145"), y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 014-2022-MIDAGRI del 26 de julio de 2022 (en adelante, "Reglamento Ley 31145");

9. Que, revisado el título archivado n.º 2024-00723835 (O.R. Ica) que dio mérito a la inscripción de la inmatriculación efectuada por SUNARP, en atención a la rogatoria formulada por el "PRETT Ica", advirtiéndose que no contenía documento de consulta a esta Superintendencia relacionada a la naturaleza del predio, **toda vez que es un aspecto calificable por los registradores públicos**, de conformidad con el artículo 19º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución n.º 097-2013-SUNARP-SN;

10. Que, asimismo, se advirtió que cuenta con un título en calificación signado con el numero 2025-349307 de fecha 31 de enero de 2025, mediante el cual el "PRETT Ica" solicitó independizar un área de 26.7567 hectáreas que forma parte del predio inscrito en la Partida n.º 11208613 del Registro de Predios de Ica e inmatricular un área de 23.2433 hectáreas colindante a "el predio", disponiendo además la adjudicación de un área total de 50 hectáreas a favor de terceros;

11. Que, por otro lado, mediante el Oficio n.º 00049-2025-SUNARP/ZRXI/UREG, presentado el 04 de febrero de 2025 (Solicitud de Ingreso n.º 03294-2025), el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral n.º XI – Sede Ica (en adelante, "UREG-Ica"), hizo de conocimiento a esta Superintendencia que, mediante el Título n.º 2025-00349307 del 03 de febrero de 2025, el "PRETT Ica" solicitó la modificación del área inmatriculada del "Predio Gore STP-03", independizando un área denominada "Sub Lote STP-3-A" (26.7567 ha) ubicado en el sector Carhuaz, distrito, provincia y departamento de Ica, a fin de adjudicar un total de 50 hectáreas a favor de las empresas EL PEDREGAL S.A. y SAN FERNANDO S.A.C. en el marco del procedimiento regulado por el (Reglamento Ley n.º 31145);

12. Que, en razón a lo antes descrito, la "UREG-Ica" solicitó a esta Superintendencia que como ente rector del SNBE emita un informe señalando si el predio de un área de 26.7567 hectáreas, denominado "Sub lote STP-3-A", no implica afectación a terrenos eriazos del Estado en el ámbito en el que señala la ubicación del predio en consulta, a fin de determinar las competencias sobre el mismo. Para tal efecto, adjuntó copia simple de los planos y memorias descriptivas visados por funcionario del "PRETT Ica".

13. Que, mediante Informe Preliminar n.º 00060-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 06 de febrero de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, advirtió entre otros puntos, lo siguiente: Del contraste con las imágenes satelitales de acceso libre mediante el programa Google Earth se advierte que el predio denominado "Sub Lote STP-3-A" (26.7567 hectáreas) así como el predio matriz denominado "Predio Gore STP-03" (5 566.1168 hectáreas), del cual se independiza, **constituyen predios de naturaleza eriaza** según las imágenes visualizadas en los años 2011-2015 y la condición de ambos predios no ha cambiado hasta el año 2023;

14. Que, en ese orden de ideas, se advierte que no se estaría cumpliendo con los requisitos exigidos para el desarrollo del procedimiento de saneamiento a cargo de los Gobiernos Regionales,

procedimiento regulado en la “Ley 31145” y el “Reglamento Ley 31145”, toda vez que, de la revisión de las imágenes obtenidas en el aplicativo Google Earth Pro, el predio denominado “Sub Lote STP-3-A” (26.7567 hectáreas) y el predio denominado “Predio Gore STP-03” (5 566.1168 hectáreas) no se encontraban destinados a actividades agrícolas y/o agropecuarias con anterioridad al 31 de diciembre de 2015; por lo que, cualquier acto relacionado a dichos predios se encuentran bajo competencia de esta Superintendencia;

En relación a la naturaleza eriazas del predio en consulta

15. Que, debe advertirse que la naturaleza de los predios en cuanto son eriazos tiene una vasta tratativa en el ordenamiento jurídico nacional; siendo que, primigeniamente, el Decreto Ley n.º 11061 del 15 de julio de 1949, prescribía lo siguiente: *“el Estado entró en posesión de todos los terrenos eriazos del territorio de la República en los que no se ejercía acto posesorio de acuerdo con el Código Civil de 1936”*; Dicha disposición se dio debido a la extensión de grandes terrenos eriazos en propiedad de particulares que no tenían uso efectivo, lo que generaba perjuicios al Estado, tomando, este último, posesión de todos aquellos que no cuenten con acto posesorio alguno;

16. Que, posteriormente, con la promulgación del Decreto Ley n.º 14197 del 31 de agosto de 1962, se amplió el concepto anterior, pasando el Estado a ser propietario de todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición, incluyéndose los de las municipalidades, sociedades de beneficencia, etc., con excepción de los terrenos de las Comunidades Indígenas. Vale dejar constancia que, de la consulta en el Sistema Peruano de Información Jurídica (SPIJ), la aludida norma se encuentra aún vigente;

17. Que, asimismo, el artículo 3º del precitado marco normativo define a los terrenos eriazos como : *“(…) aquellos que no están sujetos a explotación, como son los no cultivado por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos, exceptuándose los de forestación o de reforestación, las lomas con pastos naturales dedicados a la ganadería, los terrenos urbanos y los usados con fines domésticos o industriales”* (el subrayado es nuestro);

18. Que, adicionalmente a lo antes señalado, el artículo 23º del Decreto Legislativo n.º 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, dispuso que: *“la propiedad de las tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado”*;

19. Que, a su vez, el artículo 24º de citado cuerpo normativo, considera como tierras eriazas: *“(…) las no cultivadas por falta o exceso de agua, declárese y demás terrenos improductivos excepto: a) Las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal; b) Las tierras de protección, entendiéndose por tales, las que no reúnan las condiciones ecológicas mínimas, requeridas para cultivo, pastoreo o producción forestal; y, c) Las que constituyan patrimonio arqueológico de la Nación. Las tierras eriazas ubicadas dentro del área urbana o de expansión urbana están sujetas a la legislación sobre la materia”* (el subrayado es nuestro).

20. Que, en el ámbito constitucional, la inviolabilidad del derecho de propiedad se encuentra garantizada en el artículo 70º de la Constitución de 1993; mientras que en el artículo 88º se reconoce que, el régimen agrario es promovido y desarrollado por el Estado y que, a su vez, garantiza el derecho de propiedad sobre la tierra; asimismo, establece que las tierras abandonadas, según previsión legal, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta;

21. Que, resulta importante indicar que el marco jurídico vigente que desarrolla el concepto de tierra eriaza habilitada se encuentra comprendido en la Ley n.º 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales (en adelante “Ley 31145”) , tiene por objeto: *“(…) establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales en virtud de la función transferida prevista en el literal n) del artículo 51º de la Ley N.º 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales (…)”*. (el subrayado es nuestro);

22. Que, aunado a ello, el numeral 24 del artículo 4º del Reglamento de la Ley n.º 31145, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 014-2022-MIDAGRI, **define a los predios rústicos como aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria**; asimismo, el numeral 27 del artículo 4º del Decreto Supremo n.º 012-2023-MIDAGRI, el cual modifica el Reglamento de la “Ley 31145”, define a las tierras eriazas habilitadas como: *“aquellas que han sido habilitadas por sus poseedores y destinadas a la actividad agropecuaria siempre que dicha posesión se hubiera iniciado hasta el 31 de diciembre de 2015 y estén ubicadas fuera de la zona urbana o de expansión urbana...”*;

23. Que, en ese sentido, **es relevante la verificación de la naturaleza del predio, esto es, su naturaleza eriaza o rural, toda vez que es un aspecto calificable por los registradores públicos** , de conformidad con el artículo 19º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

(aprobado por Resolución n.º 097-2013-SUNARP-SN), el mismo que se complementa con el precedente de observancia obligatoria, aprobado por el Tribunal Registral mediante Resolución n.º 487-2016-SUNARP-TRT del 10 de noviembre de 2016, modificado por el CXCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado el 26 de octubre de 2018;

24. Que, considerando lo expuesto, dado que "el predio" **no se encontraba habilitado ni en posesión hasta diciembre del 2015 para fines de actividad agraria y/o agropecuaria, se advierte que el "GORE Ica" no contaría con competencias** para la aplicación del saneamiento físico legal y formalización de predio rustico regulado en la Ley N.º 31145, dado que por su situación física "el predio" constituye uno de naturaleza eriaz, por lo cual se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia;

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

25. Que, la aclaración de la inscripción del dominio constituye el acto administrativo final del procedimiento, el mismo que puede iniciar por medio de diversas causas, entre las que se encuentra la acción de supervisión realizada por esta Superintendencia a través de la SDS, en virtud de las cuales deben obtenerse y valorarse 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).*

26. Que, de ello se desprende que si la SBN, en el desarrollo de su labor de supervisión, o por otros medios, detectara la cancelación de la titularidad del Estado sin sustento legal o la **Inscripción de una primera de dominio sin que la entidad ejecutora cuente con facultades para ello**, emitirá una resolución aclarando la titularidad de dominio a favor del Estado;

27. Que, por tanto, la indebida aplicación de las normas especiales de saneamiento físico legal realizadas por las entidades que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se configura cuando las mencionadas entidades desnaturalizan las competencias otorgadas por las normas especiales de saneamiento al inscribir el dominio a su favor sin sustento alguno, la revisión de dichos actos se da en el marco de una suerte de "control difuso de la normativa patrimonial 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 toma conocimiento de dicho acto producto de las acciones de supervisión, o por otros medios, como sucede en el presente caso;

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

28. Que, tal y como se analizó en los numerales precedentes, el dominio sobre "el predio" le corresponde al Estado representado por esta Superintendencia, en razón de constituir un terreno eriaz no habilitado y por su naturaleza de bien de dominio privado, sin haber sido destinado a la actividad agropecuaria;

29. Que, no obstante, se advierte que el "GORE Ica" efectuó el procedimiento de saneamiento físico-legal de formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas en virtud de la Ley n.º 31145 "Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo n.º 014-2022-MIDAGRI y sus modificaciones;

30. Que, en ese sentido, tal y como se ha desarrollado en los considerandos precedentes; y, de la revisión de los títulos archivados antes señalados, se tiene que el "GORE Ica" **efectuó un indebido procedimiento de saneamiento físico legal en la modalidad de primera inscripción de dominio inscribiendo "el predio" a su favor, sin cumplir los parametros regulados en la Ley 31145, su Reglamento y modificatorias, por lo que no se encontraba habilitado para ejecutar las competencias que le permitieran desarrollar dicho procedimiento**, toda vez que "el predio" es un terreno eriaz de propiedad del Estado cuya inmatriculación es de competencia de esta Superintendencia; conllevando con dicho acto indebido a la inscripción de una primera de dominio sin contar con facultades para ello;

31. 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;**

32. Que, del análisis realizado en los párrafos precedentes, resulta aplicable el supuesto normativo establecido en el artículo 261° del "Reglamento de la Ley", toda vez que se advierte un indebido acto de saneamiento físico legal que produjo la inscripción en primera de dominio de "el predio", sin contar con facultades ni sustento legal para efectuar dicho procedimiento. En ese sentido correspondería emitir resolución aclarando el dominio de "el predio" a favor del Estado.

33. Que, si bien, conforme lo dispone el artículo 261° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por D.S. n.° 008-2021-VIVIENDA, esta Superintendencia "(...) emite resolución aclarando la inscripción de dominio a favor del Estado y disponiendo la cancelación del asiento registral indebidamente extendido. (...)", cabe precisar que disponer la "aclaración del dominio" respecto de "el predio" generará como consecuencia la cancelación del dominio del mencionado Gobierno Regional, por lo cual resulta innecesario disponer la cancelación del asiento de inmatriculación, dado que el dominio de "el predio" pasará a ser del Estado. Además, debe advertirse que disponer la cancelación del asiento de inmatriculación ocasionaría que el ámbito en el que se ubica "el predio" quede sin antecedente registral, dificultándose así la gestión, administración y defensa que esta Superintendencia debe efectuar sobre el mismo;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", la Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Legal n.° 00138-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **ACLARACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del predio de 55 661 168,00 m², denominado Predio Gore STP-03, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida n.° 11208613 del Registro de Predios de Ica, signado con CUS n.° 202067.

SEGUNDO. - Remitir copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.° XI – Sede Ica, para la inscripción correspondiente.

TERCERO. - Disponer la notificación de la presente resolución al Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica – PRETT Ica y a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – DIGESPACR, del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, en su calidad de Ente Rector en materia agraria, 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).

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 Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El peruano", el 10 de julio de 2019.
[2] Aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.
[3] Cuyo texto integrado fue aprobado por Resolución n.° 0066-2022/SBN publicada en el peruano el día 28 de setiembre de 2022
[4] Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.
[5] Aprobado por el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.
[6] Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales