

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1045-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1072-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ACLARACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor **DEL ESTADO** respecto del predio de 8 138,22 m², ubicado en el Sector Tabón Bajo – Campo Deportivo, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la Partida Electrónica n.° 11026802 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma y con Registro SINABIP CUS n.° 104778 (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.° 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 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante, “ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellos, los literales b) y p) del artículo 44° del “ROF de la SBN”;
3. Que, en atención a lo expuesto en los párrafos precedentes, la SBN ejerce competencia respecto de los terrenos urbanos y eriazos inscritos o no de propiedad estatal, con excepción de terrenos de propiedad municipal; y, en aquellas regiones donde haya operado la transferencia de funciones, la competencia sobre predios de dominio privado del Estado inscritos y no inscritos recae en los Gobiernos Regionales;
4. Que, por otro lado, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (en adelante “la SDS”) 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 (conforme lo establece el artículo 45° y 46° del Reglamento de Organización y Funciones)^[4];

5. Que, al respecto, el Artículo 261° de “el Reglamento” dispone que si en caso la SBN, 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 inscripción de dominio, **sin contar con facultades para ello**, emitirá una 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.

6. Que, los informes emitidos por “la SDS” contienen el resultado de las acciones de supervisión, así como las recomendaciones y acciones complementarias dirigidas a las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales y a los órganos de esta Superintendencia; debiéndose precisar que dichas acciones no son vinculantes;

7. Que, por lo expuesto en los párrafos precedentes, si la SBN en el ejercicio de su función supervisora detectara la inscripción en primera de dominio a favor de Gobiernos Regionales o Locales sin contar con facultades para ello, emitirá una Resolución Aclarando la Titularidad de Dominio a favor del Estado;

8. Que, en el caso concreto “la SDS” emitió el Informe de Supervisión n.° 249-2020/SBN-DGPE-SDS del 28 de octubre de 2020 (folios 2 al 6), según el cual, la Municipalidad Distrital de Comandante Noel (en adelante “la Municipalidad”), habría aplicado indebidamente el procedimiento de primera inscripción de dominio al inmatricular un (1) predio de 8 138,22 m² ubicado en el Sector Tabón Bajo – Campo Deportivo, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash (en adelante “el predio”), generándose a partir del referido procedimiento la Partida Electrónica n.° 11026802 de la Oficina Registral de Casma donde figura inscrito el predio a favor de la Estado Peruano- Municipalidad Distrital de Comandante Noel, sin tomar en cuenta que la competencia para la actuación de los Gobiernos Locales (provinciales y distritales) se encuentra circunscrito a los bienes de su propiedad, así como a los bienes de dominio público que se encuentran bajo su administración, los que se ejecutan conforme a la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante “la LOM”) y lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 9 de “TUO de la Ley” y el artículo 12 de “el Reglamento”, en lo que fuera aplicable (...);

9. Que, mediante Oficio n.° 969-2017/SBN-DGPE-SDS notificado el 11 de mayo de 2017 (folio 10), la Subdirección de Supervisión solicitó a “la Municipalidad” se sirva remitir en un plazo de 10 días copia certificada de (i) el expediente administrativo que sustentó lo resuelto por la mencionada municipalidad, y (ii) el título comprobatorio de dominio del citado predio; en atención a ello, mediante Carta n.° 048-2017-MDCN/A (folio 7) recibido con fecha 12 de junio de 2017 (S.I. n.° 18895-2017), “la Municipalidad” remitió copia de la siguiente documentación:

a) Informe n.° 215-2017-UIDUR-MDCN/LRP de fecha 07 de junio de 2017 emitido por el jefe de la Unidad de Infraestructura de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Comandante Noel-MDCN.

b) Informe Legal n.° 069-2017-ALE-MDCN/DAML de fecha 16 de mayo de 2017 mediante el cual el Asesor Legal Administrativo de “la Municipalidad” alcanza informe legal al Gerente Municipal en respuesta del Oficio N° 969-2017/SBN-DGPE-SDS.

c) Solicitud de Anotación Provisional de Bien Inmueble a favor de la Municipalidad Distrital de Comandante Noel, conforme al Procedimiento previsto por el entonces vigente Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Acto de Inmatriculación presentado por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Comandante Noel del área de 8 138,22 m², identificado como Campo Deportivo, ubicado en el Sector Tabón Bajo, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash.

10. Que, mediante Oficio n.º 1019-2018/SBN-DGPE-SDS notificado el 20 de marzo de 2018 (folio 135), se reiteró la solicitud al Señor Alcalde de “la municipaliad”, que por última vez y con carácter de urgente, remita entre otros la información solicitada a través del Oficio N° 969-2017/SBN-DGPE-SDS, considerando que aún no se había facilitado el título comprobatorio de dominio requerido;

11. Que, luego del trámite correspondiente se obtuvo de la Oficina Registral de Casma los Títulos Archivados que se detallan a continuación y que dieron mérito a la inmatriculación de “el predio” materia de la presente evaluación:

(i) Título Archivado N° 2015-001806 del 03 de julio de 2015, mediante el cual “la Municipalidad”, solicitó la anotación preventiva de “el predio” y en virtud de lo cual se inscribió la anotación preventiva de inmatriculación a favor del Estado representado por la Municipalidad Distrital Comandante Noel en el asiento D00001de la Partida N° 11026802; dicho título cuenta con los siguientes documentos:

- Solicitud de fecha 22 de junio de 2015, suscrita por Marco Antonio Rivero Huertas, Alcalde de la Municipalidad Distrital de Comandante Noel, mediante la cual solicita al Registrador Público de la Oficina Registral de Casma, la anotación preventiva del bien inmueble submateria a favor de la citada entidad, al amparo del entonces vigente Decreto Supremo N° 130-2001-EF y modificatoria.
- Credencial del 04 de noviembre de 2014, otorgada por el Jurado Electoral Especial del Santa a favor de Marco Antonio Rivero Huertas, para su reconocimiento como Alcalde de la Municipalidad Distrital de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, para el período de gobierno municipal 2015 – 2018.
- Declaración Jurada (Ingeniero Verificador) del 18 de junio de 2015, suscrita por la Roxana Karin Llontop Caicedo, donde declara que el bien inmueble para saneamiento físico legal identificado como Campo Deportivo, ubicado en el Sector Tabón Bajo, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma es de 8 138,22 m2 conforme a los datos técnicos (área, linderos y medidas perimétricas) consignados tanto en la memoria descriptiva así como en el plano que se adjuntan.
- Declaración Jurada del 18 de junio de 2015, suscrita por Marco Antonio Rivero Huertas, Alcalde de “la Municipalidad”, mediante la cual declara bajo juramento que el predio rural con área de 8 138,22 m2 ubicado en el Campo Deportivo del Sector Tabón Bajo, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, corresponde en calidad de propiedad a favor de “la Municipalidad” , **en mérito al contrato privado de donación del año 1969**. La referida Municipalidad es propietaria y a la vez posesionaria del predio a sanear con la inscripción registral.
- Memoria Descriptiva y Plano del predio materia de saneamiento, suscritos por la Ingeniero Civil, Roxana Karin Llontop Caicedo.
- Publicaciones del predio materia saneamiento.
- Informe Técnico N° 0621-2015-Z.R. N° VII/OC. HZ del 09 de junio de 2015 el cual señala en sus conclusiones que el título presentado se encuentra no inscrito y respecto a los documentos presentados, se encuentra conforme en el aspecto técnico.

(ii) Título Archivado N° 2015-0003145 del 20 de octubre de 2015 “la Municipalidad” solicitó la inscripción definitiva de la anotación preventiva del predio inscrito en la Partida N° 11026802 de la Oficina Registral de Casma, siendo registrado en el asiento C00001 de la citada Partida;

12. Que, asimismo, esta Subdirección procedió a recabar copia actualizada de la Partida Electrónica N° 11026802 del Registro de Predios de Casma (folios 136-138) en la que obra inscrito “el predio”;

13. Que, en esta línea se procedió con la revisión del título archivado n.º 2015-001806 del 03 de julio de 2015 (folios 139 al 158) que sustentó la inmatriculación de “el predio” verificándose que “la Municipalidad” solicitó a SUNARP la primera inscripción de dominio amparándose en el procedimiento regulado en el entonces vigente D.S 130-2001-EF. Para tal efecto, adjuntó a su solicitud de Anotación Provisional (folios 143 al 144), mediante la cual solicitó la primera inscripción de dominio del predio y presentó la documentación técnica pertinente (plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva);

14. Que, en relación a la Declaración Jurada del 18 de junio de 2015, suscrita por Marco Antonio Rivero Huertas, Alcalde de “la Municipalidad”, mediante la cual declara bajo juramento que el predio rural con área de 8 138,22 m², ubicado en el Campo Deportivo del Sector Tabón Bajo, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, corresponde en calidad de **propiedad** a favor de “la Municipalidad”, en mérito al contrato privado de donación del año 1969; debe precisarse que de conformidad con el artículo N° 1625 del Código Civil Peruano de 1984, “La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad**”.

15. Que, asimismo, en su artículo 1474° el Código Civil de 1969, vigente al momento en que se celebró el contrato privado de donación, establecía que “La donación de inmuebles **debe hacerse por escritura pública**, expresándose en ella individualmente los bienes donados, su valor y el de las cargas que debe satisfacer el donatario”;

16. Que, como consecuencia de lo detallado en los considerandos decimo cuarto y decimo quinto de la presente resolución, se concluye que el contrato privado de donación referido por “la municipalidad” no sería válido para sustentar el derecho de propiedad argumentado, máxime si dicha entidad no remitió el título comprobatorio de dominio requerido por esta Superintendencia, a pesar de habersele solicitado en más de una ocasión, con lo cual se presume que no contaría con el mismo;

17. Que, en este punto resulta necesario señalar que acorde a lo establecido por el artículo 10 del entonces vigente Decreto Supremo N° 130-2001-EF, 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;

18. Que, finalmente, de la revisión de lo inscrito en el asiento C00001 de la Partida Electrónica n.º 11026802 del Registro de Predios de Casma, se advierte que en el mismo consta inscrito el dominio a favor del “Estado Peruano-Municipalidad Distrital de Comandante Noel”, resultando pertinente que, en virtud a los argumentos esgrimidos hasta este punto, la referida partida figure inscrita a favor del Estado Peruano;

19. Que, del análisis realizado en los párrafos precedentes, resulta aplicable al presente caso lo señalado en el Artículo 261° de “el Reglamento” que dispone que si en caso la SBN, al efectuar su función de supervisión o por otro medio, tome conocimiento de un indebido acto de saneamiento físico legal respecto de un predio estatal por parte de una entidad, al haber cancelado la titularidad del Estado sin sustento legal o haber extendido una inscripción de dominio **sin contar con facultades para ello**, emitirá una Resolución aclarando la inscripción de dominio a favor del Estado y disponiendo la cancelación del asiento registral indebidamente extendido;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, la Resolución n° n.º 0007-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1251-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2021;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **aclaración de inscripción de dominio** a favor del **estado** respecto del predio ubicado en el Sector Tabón Bajo – Campo Deportivo, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la Partida Electrónica n.º 11026802 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Remitir copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII –Sede Huaraz, para la inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.

Visado por:

Visado por:

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por.

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Publicada en el diario oficial "El peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Aprobado con Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.