

**Pontificia Universidad Católica del Perú**

**Facultad de Derecho**



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**Título: Nuevos alcances para el Saneamiento de la Propiedad Predial Estatal**

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**AUTOR**

Luis Alberto La Rosa Gallangos

**ASESOR:**

Félix Roberto Jiménez Murillo

**CÓDIGO DEL ALUMNO:**

20038232

**AÑO  
2018**

## RESUMEN

Para efectuar este análisis procederé a desarrollar el panorama legal del saneamiento de propiedad predial estatal; cómo debe elaborarse el título de inscripción; cuál es la forma de llevar a cabo la calificación registral; así como el estudio de un caso práctico desarrollado por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para finalmente postular conclusiones, a través de las cuales espero encontrar una solución viable al saneamiento de la propiedad predial estatal. Sobre el particular, resulta conveniente señalar que el presente trabajo surge debido a la necesidad de llevar a cabo las acciones de saneamiento de la propiedad predial estatal, cuya finalidad es sincerar la realidad de los predios del Estado frente a lo que obra inscrito en los Registros Públicos. Realidad que los operadores del derecho relacionados a las acciones de saneamiento predial del Estado, deben interiorizar adecuadamente y que, en dicho aprendizaje y conocimiento de la normativa de saneamiento vigente, le permitirá aplicarla correctamente. Normas en materia de saneamiento predial estatal, que como veremos a continuación, han sido orientadas a permitir la inscripción de las diversas acciones en los registros públicos, no obstante, debe tenerse especial cuidado con los bienes de dominio público frente a la posibilidad de que, ante las acciones de saneamiento, pueda llegar a desnaturalizarse dicha figura. Asimismo, teniendo en consideración que el título es una Resolución Administrativa, la misma que ingresa a Registros Públicos para inscribir las acciones de saneamiento realizadas por las Entidades Públicas, el registrador debe calificar dicha resolución en concordancia con lo dispuesto en el Pleno XCIII.

## ÍNDICE

I.- Introducción.....	4
II.- Panorama legal del saneamiento de propiedad predial estatal.....	5
2.1. Analítico.....	6
III.- Cómo elaborar el título de inscripción.....	7
3.1. Cuál es el título y quiénes son los encargados de elaborarlo.....	8
3.2. Sobre procedimiento de saneamiento de inmuebles estatales.....	10
IV.- Forma de calificación registral.....	12
V.- Caso práctico.....	13
VI.-Conclusiones.....	17
VII.- Bibliografía.....	18

## I.- INTRODUCCIÓN

En esta oportunidad tengo el agrado de presentarles una reflexión acerca de la necesidad de establecer normas adecuadas que permitan que las entidades públicas lleven a cabo las acciones de saneamiento de los inmuebles estatales, las mismas que deben tener por finalidad viabilizar la inscripción de la situación real de los predios del Estado, y de esta manera conciliar la situación jurídica de las inscripciones en los registros públicos con la realidad que presentan las distintas entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

A través del presente instrumento veremos cómo independientemente de las diferencias propias de cada regulación y tiempo en la que se concibe cada norma, el saneamiento de los inmuebles del Estado es considerado de vital importancia y por ello se resalta la necesidad y obligatoriedad para que las entidades públicas en su totalidad lleven a cabo las acciones de saneamiento, razón por lo cual su regulación, procedimiento y supervisión deben estar debidamente definidos, evitando con ello que personas inescrupulosas puedan hacer uso de las debilidades o incompatibilidades de la normativa vigente para apropiarse de los mismos.

A propósito del análisis de las normas, también se abordará la forma que debe revestir la documentación a ser presentada para la construcción del título de inscripción registral a efecto de llevar a cabo el saneamiento de los inmuebles del Estado, así como aspectos de la calificación registral a tomar en cuenta tanto por las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales como por el Registrador Público, postulando además posibles soluciones a ser implementadas.

## II.- PANORAMA LEGAL DEL SANEAMIENTO DE PROPIEDAD PREDIAL ESTATAL

El saneamiento técnico legal<sup>1</sup> de bienes inmuebles estatales es un procedimiento a través del cual se formaliza o regulariza la propiedad o los derechos que ostentan las distintas entidades públicas, culminando con la inscripción de dicha titularidad en los registros públicos.

En nuestro ordenamiento jurídico, podemos encontrar normas especiales que regulan el saneamiento de los bienes del Estado, tales como la *Ley N° 26512, Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción*; dispositivo legal que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de los precitados ministerios, y en atención a ello se les autoriza para que lleven a cabo el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad del Estado que les hayan sido asignados, así como de los inmuebles que hayan adquirido, donado, construido, ampliado y/o rehabilitado; la *Ley N° 27493, Ley de Saneamiento Físico-Legal de Bienes inmuebles de las Entidades del Sector Público*, cuyo objeto es extender el alcance de la Ley N° 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público; el *Decreto de Urgencia N° 071-2001, Declaran de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de las entidades públicas*, en cuyo artículo 4° se declara de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de las entidades públicas en general; el *Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal*, instrumento normativo que dicta disposiciones reglamentarias para que las entidades públicas realicen las acciones de saneamiento técnico, legal y contable, por su cuenta propia, con la finalidad de inscribir en los Registros Públicos

---

<sup>1</sup> De acuerdo con lo establecido en el inciso h) del numeral 2.2. del artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 29151, el saneamiento técnico legal comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en los Registros Públicos la situación real de los bienes muebles e inmuebles en relación a los derechos reales que sobre éstos ejerza el Estado y las entidades.

la realidad jurídica actual; el *Decreto Supremo N° 136-2001-EF, Amplían alcances de Reglamento del Saneamiento Técnico, Legal y Contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas a todos los organismos e instituciones a que se refiere la Ley N° 27493*, cuerpo normativo que extiende el alcance del Decreto Supremo N° 130-2001-EF a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley N° 27493; y el *Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada*, dispositivo normativo cuya finalidad es optimizar la regulación del saneamiento físico legal de los inmuebles estatales destinados a servicios públicos y otros usos del Estado, así como dictar medidas que faciliten el otorgamiento de derechos para la inversión pública y privada.

Asimismo, resulta conveniente señalar que la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1358 establece que en tanto se adecúa el Reglamento de la Ley N° 29151, y en la medida de que no contravenga lo prescrito en el precitado Decreto Legislativo N° 1358, las disposiciones contenidas en los reglamentos de la Ley N° 26512, y del Decreto de Urgencia N° 071-2001 son de aplicación para llevar a cabo las acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales. Por otro lado, en la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358 se deroga el artículo 4° del Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley N° 26512 y la Ley N° 27493. Es decir, se derogan las leyes que tratan acerca de saneamiento de propiedad del Estado, no obstante, de no contradecir lo dispuesto Decreto Legislativo N° 1358, se mantienen vigentes los reglamentos de las leyes derogadas.

### **2.1. Analítico**

Como podemos apreciar en la normativa mencionada en el punto 1.1. precedente, independientemente de las diferencias propias de cada regulación y tiempo en la que se concibe cada norma, el saneamiento de los inmuebles del Estado es considerado de vital importancia y por ello en el artículo 17-A del Decreto Legislativo N° 1358 resaltan la

necesidad y obligatoriedad para que las entidades públicas en su totalidad lleven a cabo las acciones de saneamiento<sup>2</sup>.

Asimismo, debemos mencionar que tal como lo manifiesta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en el 1.2 Problemática del Plan de Saneamiento Físico – Legal de los predios bajo competencia de la SBN -2015, aprobado mediante Resolución N° 063-2015/SBN de fecha 03 de setiembre del 2015, debido a que el Registro de Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP aún no cuenta con una base de datos completa y actualizada se planificó la realización de acciones cuyo propósito es efectuar el saneamiento de los predios bajo competencia de la SBN, que permita reflejar su situación real en los Registros Públicos.

Por otro lado, es preciso mencionar que en el punto 3 de la Exposición de Motivos del *Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada* se manifiesta la existencia de gran cantidad de entidades que ostentan inmuebles pendientes de saneamiento físico legal, además de grandes extensiones libres del Estado pendientes de inscripción. En mérito de ello, ante la importancia de que el Estado tenga la totalidad de sus inmuebles debidamente identificados y saneados, mediante el precitado Decreto Legislativo N° 1358 se establecen medidas para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada.

### **III.- CÓMO ELABORAR EL TÍTULO DE INSCRIPCIÓN**

Al tratar acerca del título de inscripción debemos entender al documento que sirve de

---

<sup>2</sup> **Artículo 17-A. De la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento** 17-A.1 Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento.

instrumento para que las acciones de saneamiento lleguen a consolidar su inscripción en los Registros Públicos. Tratándose de Entidades Públicas, el título es una resolución administrativa. A mayor abundamiento sobre este punto, a continuación, brindaré un mayor alcance acerca de las acciones necesarias y los intervinientes en la construcción y/o instrumentalización del documento óptimo para la generación e inscripción del título.

### ***3.1. Cuál es el título y quiénes son los encargados de elaborarlo***

Sobre el particular, considero importante mencionar que en el primer numeral del artículo 17-A del Decreto Legislativo N° 1358, se establece la obligatoriedad de que las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales efectúen las acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad, así como de aquellos que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, por lo que el registro y/o inscripción de las acciones de saneamiento, tanto ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, deja de ser un tema facultativo u opcional de las entidades, convirtiéndose en un deber y/o responsabilidad de cada Entidad.

En ese orden de ideas, es preciso señalar que el artículo 8° de la Ley 29151 establece quienes son las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, es decir, a) la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector; b) el Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial; c) los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía; d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas; e) Los gobiernos regionales; f) Los gobiernos locales y sus empresas; g) Las empresas estatales de derecho público. Precizando, además, que no se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 33° del Reglamento de la Ley 29151, los actos de adquisición y administración de los bienes inmuebles regulados en el



Reglamento, que son tramitados por las entidades señaladas en el artículo 8 literales b, c y d de la Ley 29151<sup>3</sup>, son aprobados por la autoridad administrativa de la entidad que corresponda de acuerdo con sus respectivas competencias.

En otras palabras, tratándose de i) el Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial; ii) los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía; y iii) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas; será la autoridad administrativa de la entidad quien apruebe dichos actos. Al respecto, considero conveniente precisar que cuando la norma hace referencia a la autoridad administrativa de la entidad, debe entenderse que el órgano competente para la aprobación de los actos de adquisición y administración corresponden a la Gerencia de Administración o quien haga sus veces en las Entidades mencionadas, quienes deberán emitir el acto resolutivo correspondiente.

Además, en el caso de disposición de bienes inmuebles de propiedad del Estado, la aprobación será efectuada por Resolución del Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, previa opinión técnica de la SBN sobre la procedencia del acto, en ese contexto, a modo personal, considero que, salvo mandato expreso de la norma, los actos de disposición respecto de propiedad predial estatal deben ser aprobados por la máxima autoridad administrativa, es decir, por el Gerente General o quien haga sus veces en la entidad correspondiente.

Por otro lado, se deja expresa constancia que existe una excepción para los bienes de

---

<sup>3</sup> **Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

*Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:*

*(...)*

*b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.*

*c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.*

*d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.*

*(...)*

propiedad regional y municipal, de aquellos que sean materia de procesos de formalización y titulación o estén comprendidos en procesos de privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales, para los cuales no resulta aplicable lo mencionado en los dos últimos párrafos mencionados. Sobre el particular, tratándose de Gobiernos Regionales y Locales debemos tener en consideración la figura de los Consejos Regionales y los Concejos Municipales, los que operan a modo de poder legislativo dentro de sus entidades, y quienes deben aprobar la incorporación y la transferencia de bienes, mas no los actos de administración de los mismos.

Por lo que, al tratarse de la aprobación de actos de disposición, considero que los documentos que sustenten dichos actos deben ser canalizados hacia los Consejos Regionales o los Concejos Municipales, respectivamente, quienes en la sesión correspondiente deben evaluar la aprobación o no de la incorporación y/o la transferencia de bienes para que luego la aprobación de dicho acto sea instrumentalizado mediante una Resolución del Gobernador Regional o de Resolución de Alcaldía.

### ***3.2. Sobre procedimiento de saneamiento de inmuebles estatales***

Es importante mencionar que en el primer numeral del artículo 17-A del Decreto Legislativo N° 1358, se establece la obligatoriedad de que las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales efectúen las acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad, así como de aquellos que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, por lo que el registro y/o inscripción de las acciones de saneamiento, tanto ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, deja de ser un tema facultativo u opcional de las entidades, convirtiéndose en un deber y/o responsabilidad de cada Entidad.

Asimismo, el segundo numeral del artículo 17-A del Decreto Legislativo N° 1358, prescribe que los inmuebles estatales se inscriben a favor de la Entidad y no a favor de áreas, órganos, unidades orgánicas u órganos desconcentrados de dicha entidad. Al respecto, es preciso señalar que si bien el artículo 11° de la Ley 29151 ya había establecido que son las entidades

públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales quienes realizan los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, no obstante, en la práctica algunas entidades pretenden registrar dichos actos a favor de los órganos, unidades orgánicas u órganos desconcentrados de la misma entidad, razón por lo cual considero importante el desarrollo de este numeral ya que permite aclarar aún más acerca de quién es el competente para asumir la titularidad del bien materia de saneamiento.

Respecto de este procedimiento especial, en el primer numeral del artículo 17-D del mencionado Decreto Legislativo N° 1358, se señala que son las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales quienes lo ejecutan, independientemente de si los inmuebles estatales son de su propiedad, han sido adquiridos bajo cualquier título, y/o posesión, o ya sea que se encuentren construidos, ampliados y/o rehabilitados para sus fines públicos.

Además, en el segundo numeral del artículo 17-D del Decreto Legislativo N° 1358 se establece que el saneamiento mencionado comprende todas aquellas acciones destinadas a lograr que la realidad jurídica actual de los inmuebles del Estado y de las entidades, figure inscrita en el Registro de Predios de SUNARP. Desarrollo normativo que marca una mayor incidencia en la obligatoriedad de llevar a cabo las inscripciones que generan oponibilidad y preferencia de lo inscrito.

Asimismo, en tercer numeral del artículo 17-D del Decreto Legislativo N° 1358, se mantiene la consigna de no comprender bajo los lineamientos de las acciones de saneamiento a aquellos inmuebles sobre los que existe proceso judicial en el que se cuestione la titularidad del dominio del Estado. Correlato que está presente a lo largo del desarrollo de las diversas normas de saneamiento de inmuebles del Estado.

Por otro lado, si bien el Decreto Legislativo N° 1358 ha desarrollado un procedimiento especial y nuevos alcances en materia de saneamiento, nos hallamos frente a la expectativa de una reglamentación que puede demorar, existiendo la necesidad de aclarar respecto de qué norma es la que debe aplicarse actualmente para llevar a cabo las acciones de saneamiento predial estatal.

Sobre el particular, debo precisar que del análisis del panorama legal, me permito afirmar que las acciones de saneamiento a cargo de las entidades del estado siempre ha estado orientado a una constante búsqueda por sincerar la realidad de los bienes frente a lo inscrito en los Registros Públicos, y para ello el legislador se ha sentido identificado mayormente con la necesidad de utilizar herramientas que publiciten las acciones realizadas, lo cual permite que todos aquellos que conozcan de lo publicitado puedan ejercer su derecho de oposición y con ello permitir que un tercero resuelva la oposición planteada, por lo que considero que hasta la publicación y vigencia del Decreto Legislativo N° 1358 , resulta de aplicación el Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

#### **IV.- FORMA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL**

Sobre el particular, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 158° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado mediante Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de fecha 18 de mayo del 2012, constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Asimismo, es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32° del Reglamento del Tribunal Registral, aprobado mediante Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 065-2016-SUNARP/SN de fecha 09 de marzo del 2016, los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial "El Peruano", mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario.

Al respecto, se debe considerar que a los Registros Públicos llegará la instrumentalización

del acto administrativo que sustenta las acciones de saneamiento llevadas a cabo por la entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en otras palabras, el Registrador Público tendrá a la vista la Resolución que versa sobre el saneamiento llevado a cabo por la entidad responsable para cada acto.

En ese orden de ideas, resulta conveniente señalar que, respecto de la calificación de actos administrativos, el Tribunal Registral emitió el Pleno XCIII, en el cual manifiesta lo siguiente:

*“En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”*

Por consiguiente, en el presente caso, frente a la Resolución Administrativa que ingresa a Registros Públicos para inscribir las acciones de saneamiento realizadas por las Entidades Públicas, el registrador debe calificar dicha resolución en concordancia con lo dispuesto en el precitado Pleno XCIII.

## **V.- CASO PRÁCTICO**

En la Resolución N° 039-2017/SBN-ORPE de fecha 06 de octubre del 2017, emitida por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal de la SBN, se presenta la Oposición formulada por la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN contra la anotación preventiva del procedimiento administrativo de Saneamiento en la Modalidad de Traslado de Dominio al amparo de lo dispuesto en el D. S. N° 130-2001-EF, iniciado por la Municipalidad Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa respecto del predio de 1521 m<sup>2</sup>, ubicado en la manzana S, Lote 1 A del Asentamiento Humano “Asociación de Vivienda el Morro”, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida N° P20049634 del Registro de Predios de la Oficina Registral

de Tacna.

En dicha Resolución se evidencia la necesidad de determinar a quién le corresponde la titularidad de un aporte proveniente de una habilitación urbana y si la Municipalidad Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa puede efectuar el cambio de dominio, en mérito del Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

Al respecto, resulta conveniente señalar que sobre este punto el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal de la SBN, en los considerandos 25, 26 y 29 de la Resolución N° 039-2017/SBN-ORPE, manifiesta lo siguiente:

- i) Que el predio materia de oposición constituye equipamiento urbano formalizado por COFOPRI, a través del título de afectación en uso establecido a favor de la precitada Municipalidad, en la medida de que fue aprobado según el plano de trazado y lotización (PTL) del referido Asentamiento Humano como área destinada a parque/jardín.
- ii) Que, de conformidad con lo dispuesto en el literal g) numeral 2.2) del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal, los lotes de equipamiento urbano sobre los que COFOPRI otorga título de afectación en uso a favor de las entidades, son bienes de dominio público.
- iii) Que, en atención con lo dispuesto en el artículo 63° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, modificado por el Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, se dejó establecido que al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, de manera simultánea y de oficio el registrador debe extender el asiento de dominio a favor del Estado representado por la SBN, lo cual debe verse de forma concordante con lo dispuesto en la octava disposición complementaria y final del Reglamento del Título I de la Ley 28687, respecto de la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros

urbanos informales y urbanizaciones populares, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; ante lo cual el titular de los predios sobre los que COFOPRI afectó en uso a su favor, es el Estado representado por la SBN.

Por otro lado, sobre este punto, el Tribunal Registral a través de la Resolución N° 254- 2008-SUNARP – TR; Resolución N° 966-2012-TR-L; Resolución N° 810-2013-SUNARP-TR-L; Resolución 075-2015-SUNARP-TR-L; se han pronunciado acerca de los aportes reglamentarios a favor de las municipalidades, afirmando lo siguiente:

- a) Que, la Ley Orgánica de Municipalidades ostenta un rango constitucional de jerarquía superior a cualquier Ley ordinaria, Decreto Legislativo o Decreto Supremo, en ese sentido, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 56° de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los aportes provenientes de habilitaciones urbanas son bienes de las municipalidades. Asimismo, la titularidad de los aportes reglamentarios provenientes de las habilitaciones urbanas, corresponden a la Municipalidad Distrital donde se localice la habilitación, indicando además que de acuerdo con lo prescrito en el artículo 58° de la precitada Ley 29792, dichos aportes se inscriben en los Registros Públicos, a petición del alcalde y por el mérito del acuerdo de concejo correspondiente.
- b) Que, de acuerdo con lo establecido en el inciso a) del artículo 12 de la Ordenanza N° 296 - Ordenanza que regula el régimen de constitución y administración de bienes de uso público en la provincia de Lima, la titularidad de los aportes reglamentarios para fines recreativos y otros fines, provenientes de las habilitaciones urbanas, le corresponde a la Municipalidad Distrital donde se localice la habilitación.
- c) Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2. del artículo 2° de la Ley 29151, los aportes reglamentarios son bienes de dominio público, asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12° del Reglamento de la Ley N° 29151, los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Así también hay que agregar que en el artículo 195° de nuestra Constitución, también se ha desarrollado que los gobiernos locales son competentes para administrar sus bienes, siendo el artículo 196° el que establece que son bienes de las municipalidades, los bienes muebles e inmuebles de su propiedad, así como otros que se determinen por Ley. Además, en el artículo 106° de la Constitución se dispuso que mediante leyes orgánicas se regulan la estructura y el funcionamiento de las entidades del Estado previstas en la Constitución, así como también las otras materias cuya regulación por ley orgánica está establecida en la Constitución.

En ese orden de ideas teniendo en consideración la normativa precitada y los alcances desarrollados por el Tribunal Registral, se ha verificado que la titularidad de los aportes reglamentarios provenientes de las habilitaciones urbanas, corresponden a la Municipalidad Distrital donde se localice la habilitación, razón por lo cual consideramos que para que la Municipalidad Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa efectúe el saneamiento del predio cuya condición es de aporte reglamentario destinado a parque/jardín, corresponde aplicar lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades y no lo establecido en el Decreto Supremo 130-2001-EF.

Asimismo, ante lo desarrollado en la Resolución N° 039-2017/SBN-ORPE no podemos dejar de lado que el numeral 17-C.1 del artículo 17-C del Decreto Legislativo 1358° establece que las Municipalidades efectúan el saneamiento de los bienes de su propiedad y los de dominio público bajo su administración, indicados en el artículo 56° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme a la Octava Disposición Complementaria de la citada ley<sup>4</sup>.

Así también, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 17-C.2 del artículo 17-C del Decreto Legislativo 1358°, la primera inscripción de dominio de los terrenos transferidos por el

---

<sup>4</sup> OCTAVA. - Los predios que correspondan a las municipalidades en aplicación de la presente ley se inscriben en el Registro de Predios por el sólo mérito del acuerdo de concejo que lo disponga, siempre que no se encuentren inscritos a favor de terceros.



Gobierno Nacional a favor de las Municipalidades pendientes de saneamiento, se efectúa en mérito al Acuerdo de Concejo, en el que especifique la resolución, contrato o el título de transferencia, siempre que estos últimos no hayan tenido mérito suficiente para su inscripción. a seguir se encuentran en concordancia con los dispositivos legales que regulan.

## **VI.- CONCLUSIONES**

Por todo lo anteriormente expuesto considero que es realmente necesario llevar a cabo las acciones de saneamiento cuya finalidad es sincerar la realidad de los predios del Estado frente a lo que obra inscrito en los Registros Públicos.

Los operadores del derecho relacionados a las acciones de saneamiento predial del Estado, deben interiorizar adecuadamente la normativa de saneamiento vigente, y de esta manera poder aplicar correctamente la norma.

Las normas emitidas en materia de saneamiento predial estatal deben estar orientadas a permitir la inscripción de las diversas acciones en los registros públicos, no obstante, debe tenerse especial cuidado con los bienes de dominio público frente a la posibilidad de que, ante las acciones de saneamiento, pueda llegar a desnaturalizarse dicha figura.

## **VII.- BIBLIOGRAFÍA**

### **CONGRESO CONSTITUYENTE DEMOCRÁTICO**

1995 *Ley N° 26512*. Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción. Lima, 28 de julio.

### **CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

2007 *Ley N° 29151*. Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Lima, 14 de diciembre.

### **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**

2001 *Decreto Supremo N° 130-2001-EF*. Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal. Lima, 04 de julio.

### **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**

2008 *Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA*. Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Lima, 15 de marzo.

### **PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

2018 *Decreto Legislativo N° 1358*. Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada. Lima, 21 de julio.

### **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**

2015 *Resolución N° 063-2015/SBN*. Plan de saneamiento físico – legal de los predios bajo competencia de la SBN -2015. Lima, 03 de setiembre.