TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 106-2014-SUNARP-TR-A

Arequipa, 21 de febrero de 2014.

APELANTE	:	**KATERINE ELENA RIVERA RIVERA**
TÍTULO	:	**N° 39385 DEL 30.10.2013.**
RECURSO	:	**N° 2323 DEL 28.01.2014.**
REGISTRO	:	**PREDIOS - TACNA**
ACTO	:	**INMATRICULACION Y TRASLADO DEDOMINIO**
SUMILLA	:	

SANEAMIENTO DE BIENES DE ENTIDADES ESTATALES

"La identificación de un predio materia de la publicación exigida para el saneamiento de bienes a favor del Estado es suficiente si existen elementos necesarios para lograr su individualización y diferenciación frente a otros predios, resguardando el derecho de ejercer la oposición en defensa de la propiedad."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título N° 2013-39385 se solicita la Inscripción Provisional de Inmatriculación y Traslado de Dominio a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial Jorge Basadre de los predios denominados "**Sub Lote C1**" y "**Sub Lote C2**" en aplicación del D.S. N° 130-2001-EF, modificado por el D.S. N° 007-2008 Vivienda.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

a. Copia fedateada el 12.12.2013 de la Publicación en el Diario Oficial "El Peruano" con fecha 27-10-2013.
b. Copia fedateada el 12.12.2013 de la Publicación en el Diario Oficial "La Republica" con fecha 26-10-2013.
c. Copia de la Publicación en la Pagina Web Institucional con fecha 25-10-2013.

d. Oficio N° 575-2013 SCOGTT-GDTI-GM –A/MPJB con fecha 29-10-2013 suscrita por el Alcalde de la Municipalidad Provincial Jorge Basadre Sr. José Luis Málaga Cutipe.
e. Declaración Jurada suscrita por el Alcalde de la Municipalidad Provincial Jorge Basadre Sr. José Luis Málaga Cutipe con fecha 29-10-2013.
f. Declaración Jurada del Verificador, con fecha 10-10-2013 firmado por la Arq. Yudith M. Castillo Saravia con Registro CIV 008460VCZRXIII.
g. Documento de tasación N°002-2013-SCOGTT/MBJB, Memoria descriptiva 002-2013-MSOSGOTT/SGOTT/MBJB, planos de localización e independización a escalas 1/50000 y 1/1250; con fechas 10 de octubre de 2013 firmados por la Arq. Yudith M. Castillo Saravia con Registro CIV 008460VCZRXIII.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Unidad Registral de Tacna, Máximo Carrasco Cayetano emitió esquela de observación bajo los siguientes fundamentos:

"(...)
EVALUACION
Con el INFORME TECNICO Nro. 04743-2013-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-R que es vinculante para el registrador, el Área de Catastro ha manifestado lo siguiente:
"EVALUACION TECNICA: Visto la documentación presentada, se solicita la independización de los predios denominado "Sub Lote C-1" y "Sub Lote C-2 con áreas de 0.8197 Has y 0.0025 Has. los cuales se encuentran ubicados en el sector Piñapa Baja, distrito de Locumba, Provincia Jorge Basadre y departamento Tacna.
Por lo tanto, resultado de la verificación en base a nuestros antecedentes registrales y a nuestra base cartográfica digital, se observa que no es posible determinar en forma indubitable, si los predios a independizar se encuentra dentro del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica 05113915, por cuanto, no se ha encontrado documentación técnica que permita determinar fehacientemente la forma, figura y ubicación exacta de dicho predio matriz..."
CONCLUSIONES: Desde el punto de vista técnico no se puede determinar si los predios presentados se encuentran dentro del predio inscrito en la Partida Electrónica 05113915 y respecto a la documentación se presentada se encuentra CONFORME.

2.2.2. ASPECTOS JURIDICOS

Señala el artículo 8 del D.S. 130-2013.- "Las entidades públicas deberán publicar por una (01) vez en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de circulación regional, así como en la Página Web institucional, la relación de bienes y actos materia de saneamiento. Los terceros que se sientan afectados en algún derecho podrán oponerse judicialmente a la inscripción definitiva..."

En las publicaciones efectuadas tanto en el diario El Peruano como en la República, no se ha identificado al bien objeto del saneamiento, Así, no se ha consignado la ubicación, solo se ha indicado el distrito, denominación y el área.. Dicha información es insuficiente para que los terceros puedan darse por enterados y, eventualmente, proponer las oposiciones respectivas. Sírvase aclarar con las formalidades que corresponda.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

1. La accionante, mediante el título mencionado, solicitó la Inscripción Provisional de Independización y Traslado de Dominio a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial Jorge Basadre, de los predios denominados "Sub Lote C-1 y Sub Lote C-2", en aplicación del D.S. N° 130-2001-EF, modificado por el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA.
2. El registrador público, con esquela de fecha 26 de diciembre del 2013, observa las publicaciones efectuadas tanto en el Diario Oficial "El Peruano" como en el Diario La República, señalando que: "no se ha consignado la ubicación o por lo menos la partida registral donde aparecen inscritos. Dicha información es indispensable para los terceros toda vez que de conformidad con la norma antes acotada impide que puedan darse por enterados y eventualmente, proponer oposiciones respectivas.
3. Al respecto, en el punto 2 de nuestro escrito de fecha 19 de diciembre del 2013, aclaramos que en las publicaciones efectuadas se precisaron la ubicación de los predios, no encontrándonos obligados a indicar la ubicación exacta del predio, más aún si dicha exigencia no se encuentra contemplado explícitamente en el artículo 8° del D.S. N° 130-2001-EF; por lo que consideramos que las citadas publicaciones resultan suficientes para la identificación de los bienes materia de saneamiento. De igual

modo, consideramos que estas (publicaciones) han cumplido su finalidad al haberse puesto en conocimiento de eventuales terceros perjudicados con su inscripción, quienes según corresponda podrán oponerse o hacer valer su derecho, dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 8° de la norma acotado donde solo se indica que "se deberá publicar por única vez... la relación de bienes y actos materia de saneamiento".
(...)

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio de mayor extensión denominado Cocotea corre inscrito en la partida registral 05113915 (Ficha N° 1081) del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna y se encuentra ubicado en el Sector Piñapa del distrito de Locumba, provincia Jorge Basadre y departamento de Tacna del cual se pretende independizar los predios denominados Sub Lote C-1 y Sub Lote C-2.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana. Con el informe oral de la abogada Miriam Verónica Candia Mamani. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde: dilucidar:

- Establecer si puede ser materia de observación la identificación de los predios materia de saneamiento respecto de la precisión en su ubicación.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante Ley Nº 26512, publicada el 28.07.1995, se declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Sector Educación y del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, estableciendo un procedimiento de regularización que contemplaba la inscripción provisional de los actos materia de regularización a favor de las citadas entidades, la publicación de un aviso y la conversión en

definitiva de la inscripción provisional transcurrido el plazo de 30 días calendario contados desde la publicación del aviso sin haberse formulado posición.

Posteriormente, el 19.06.2001 se publica el Decreto de Urgencia Nº 071-2001, que además de establecer la economía, presupuestal, financiera, técnica y funcional de la Superintendencia de Bienes Nacionales para la ejecución de los actos de adquisición, disposición, administración y control de bienes de propiedad estatal a su cargo, declaró de interés nacional el saneamiento técnico legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades en general.

Con fecha 02.07.2001 se publicó la Ley 27493 que hizo extensiva la Ley 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público; en fecha 04.07.2001 se publicó el Reglamento del Decreto de Urgencia Nº 071-2001, aprobado por Decreto Supremo Nº 130-2001-EF, en el cual se establece que cualquier entidad pública e inclusive los organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas, pueden realizar por su cuenta las acciones de saneamiento técnico, legal y contable de los bienes a su cargo; finalmente, según el Decreto Supremo Nº 136-2001-EF (10.07.2011) se declaró extensivo el D.S. 130-2001-EF a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley 27493.

2. De acuerdo con las normas glosadas, se establecieron dos regímenes para el saneamiento técnico legal de los bienes inmuebles de propiedad estatal: i) El previsto en la Ley Nº 26512, extendido a las demás instituciones estatales por Ley Nº 27493; y, II) el previsto en el Reglamento del Decreto de Urgencia Nº 071-2001, aprobado por Decreto Supremo Nº 130-2001-EF.

   La vigencia de dichos regímenes es ratificada según Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales) aprobado por D.S. Nº 007-2008-VIVIENDA, cuando establece que el saneamiento de bienes estatales a cargo de las entidades se regula por las leyes

Nº 26512 y 27493, por el Decreto de Urgencia Nº 071-2001 y por los Decretos Supremos Nº 130 y 136-2001-EF y normas complementarias y conexas. Ambos regímenes, a opción de la entidad solicitante, puede ser utilizado por cualquiera de las entidades, organismos, proyectos o programas estatales.

En efecto, el D. S. Nº 130-2001-EF establece normas reglamentarias para que cualquier entidad pública, incluso la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales pueda realizar, por su cuenta, acciones de saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad estatal a su cargo, así, el segundo párrafo del artículo 1° del citado decreto supremo establece:

"El saneamiento comprenderá todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades; (...)".

Asimismo, el artículo 7 precisa que las inscripciones registrales que son factibles efectuar al amparo de dicha normativa comprenden entre otros actos, la inmatriculación, inscripciones de dominio y cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

Como es de advertir, las normas contenidas en el D. S. Nº 130-2001-EF, modificadas por el Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA, tienen por objeto el saneamiento técnico legal de los inmuebles de propiedad estatal.

3. El referido saneamiento se realiza mediante un procedimiento que exige la publicación en el diario oficial El Peruano y en otro de circulación regional, así como en la página web de la respectiva institución, de la relación de actos materia de saneamiento, a fin de que terceros que pudieran verse afectados en sus derechos, puedan oponerse a la inscripción definitiva de tales actos.

Por tal razón la Municipalidad Provincial Jorge Basadre, a fin de efectuar el procedimiento de saneamiento requerido por la norma ha acudido al registro. El Registrador, respecto de la calificación jurídica, en el primer punto emitió observación, afirmando que el bien objeto de saneamiento no ha sido plenamente identificado, no habiendo sido consignada la ubicación ni el antecedente registral.

Por ello, corresponde a esta instancia determinar si puede ser materia de observación cuestionar la relación de bienes materia de saneamiento respecto de su correcta identificación e individualización frente otros predios, ejerciendo la correcta protección al derecho de propiedad de terceros.

4. En las publicaciones realizadas conforme lo exige el artículo 8° del D.S. N° 130-2001-EF, modificado por el D.S. N° 007-2008 Vivienda se identifica el predio materia de saneamiento con la denominación de "Sub Lote C1 y Sub Lote C2" ubicado en el distrito de Locumba y su respectiva área.

   Por lo que, siendo el caso en concreto su denominación "Sub Lote C-1 y Sub Lote C-2" no permite diferenciarlo de otros inmuebles, ni tampoco reconocerlo entre los demás predios, pues, se trata de una denominación común utilizada como un dato de descripción de muchos otros predios, generando ambigüedad sobre la correcta individualización e identificación de los predios materia de saneamiento, siendo que al tratarse de un proceso de independización provisional y traslado de dominio, los mismos que forman parte de un predio de mayor extensión, el mismo que cuenta con número de Partida Electrónica de la Oficina Registral correspondiente, no resulta suficiente identificarlo por su nombre distrito y área, tal como se aprecia de las publicaciones adjuntas; esto, de conformidad a lo establecido por el Principio de Especialidad previsto en el punto IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que indica *que: "Por cada bien... se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá su primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno*", lo que se encuentra corroborado con lo señalado en el Reglamento de

Inscripciones del Reglamento del Registro de Predios cuando en su artículo 4 relacionado al Folio Real precisa en la parte in-fine que: *"Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles."*, y lo señalado en el artículo 5 en cuanto a la Organización interna de la partida registral que dispone en la parte pertinente: *"La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las letras y contenidos siguientes:*
A) Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;
B) Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;"

Correspondería entonces realizar la respectiva publicación de los predios con la **debida identificación** que permita poner en conocimiento público que estos predios están siendo materia de proceso de saneamiento a favor del Estado, permitiendo al que se crea con derecho, oponerse al saneamiento iniciado.

5. Asimismo, es conveniente precisar que es responsabilidad de la Municipalidad Provincial Jorge Basadre el haber efectuado las publicaciones utilizando el nombre con el cual el predio es conocido en el ámbito territorial de su ubicación, siendo en todo caso responsable por tal afirmación ya que se debe tener en cuenta que el procedimiento sanatorio regulado por el D.S. 130-2001-EF, modificado por el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, se basa fundamentalmente en el principio de presunción de veracidad.

   En esta línea, en el presente caso, es claro indicar que la identificación de los bienes materia de saneamiento no es suficiente; en este sentido y conforme las disposiciones contenidas en el inciso a) artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, que precisa: *"Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;"* corresponde revocar la observación formulada por el registrador, debiéndose disponer la tacha sustantiva.

Con la intervención del vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana, autorizado mediante Resolución Nº 161-2013-SUNARP/PT del 12/6/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por emitida por el Registrador, y **DISPONER** la tacha sustantiva del título, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral