

**A** : **AGRIPINO TEODORO LLALLIHUAMÁN ANTÚNEZ**  
Gerente General

**ASUNTO** : Opinión e informe Técnico del Proyecto de Ley 13945/2025-CR

**REFERENCIA** : a) Oficio N° 0889-2025-2026-CVC/CR.  
b) Memorándum N° 139-2026-SUNARP/DTR.

---

Me dirijo a usted, a fin de informar lo siguiente:

## **I. BASE LEGAL.**

- 1.1. Constitución Política del Perú
- 1.2. Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos
- 1.3. Ley N° 29151, Ley General del Sistema de Bienes Nacionales.
- 1.4. Reglamento del Congreso de la República
- 1.5. Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General de Sistema de Bienes Nacionales
- 1.6. Resolución N° 125-2024-SUNARP/SN, que aprueba la actualización el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, ROF de la Sunarp)

## **II. ANTECEDENTES.**

- 2.1. Con el Oficio N° 0889-2025-2026-CVC/CR del 13 de febrero de 2026, la presidenta de la Comisión de Vivienda y Construcción solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 13945/2025-CR, Ley que declara de interés público la adjudicación de terreno a favor de la Asociación de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situación de retiro – ASCOREFA.
- 2.2. Con el Memorándum N° 139-2026-SUNARP/DTR del 20 de febrero de 2026, la Dirección Técnica Registral concluye que el Proyecto de Ley N° 13945/2025-CR es viable, porque contiene una fórmula legal declarativa y de la revisión de la partida registral se verifica que existe concordancia entre los datos consignados en los asientos y lo señalado en el proyecto de ley. No obstante, se precisa que, tratándose de un predio inscrito a favor del Estado, se debe recabar la opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.

### III. ANÁLISIS.

- 3.1. Previamente, al análisis del Proyecto de Ley, es conveniente mencionar que se verificó en los archivos digitales del Congreso de la República el Proyecto de Ley N° 1160/2016-CR, cuyo objeto era declarar de “**interés nacional**” la adjudicación directa y de manera gratuita, del terreno afectado en uso por la Resolución Ministerial N° 339-87-VC-5600 del 3 de agosto de 1987, del Ministerio de Vivienda y Construcción, a favor de la Asociación de Capitanes de Navío y Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situación de retiro.
- 3.2. Dicho proyecto de Ley, de acuerdo al seguimiento en la página web del Congreso de la República<sup>1</sup>, fue remitido a la Comisión de Vivienda y Construcción y luego archivado por el Acuerdo del Consejo Directivo N° 19-2021-2022/CONSEJO-CR/ de fecha 9 de diciembre del 2021.
- 3.3. En este nuevo Proyecto de Ley N° 13945/2025-CR, la fórmula precisa el “**interés público**” de la acción de adjudicación a título gratuito del predio inscrito en la Partida N° 44586932 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, a favor de ASCOREFA, el cesionario desde agosto de 1987.
- 3.4. El presente informe recoge la opinión sobre el Proyecto de Ley emitida por la Dirección Técnica Registral, mediante el Memorándum N° 00139-2026-SUNARP/DTR, en virtud de lo dispuesto en el literal c) del artículo 59 del ROF de la Sunarp, que establece como función de dicho órgano, lo siguiente: “c) Proponer a la Alta Dirección, las políticas y normas de carácter registral y emitir opinión sobre los proyectos de ley que sobre dicha materia sean sometidos a su consideración”; las mismas que se enmarcan en las atribuciones y funciones de la Sunarp previstas en la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos y sus modificatorias. Esta oficina hace suyo el Memorándum N° 00139-2026-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral a efectos de emitir opinión en el presente informe.

#### A. *Respecto de las funciones de la Sunarp*

- 3.5. En el segundo párrafo del artículo 10 de la Ley N° 26366 se dispone que, la Sunarp tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran al Sistema Nacional. Asimismo, está habilitada para regular procedimientos administrativos de inscripción registral, sus requisitos y plazos
- 3.6. En ese sentido, como se puede apreciar la principal función de la Sunarp, como organismo técnico especializado rector de los Registros Públicos, consiste en cautelar el correcto y óptimo funcionamiento de los servicios públicos que brinda el Registro a los ciudadanos
  - (i) El servicio de inscripción registral y
  - (ii) El servicio de publicidad registral.
- 3.7. En cuanto al servicio de inscripción registral, cuyo objeto es publicitar o hacer cognoscibles los derechos que acceden al Registro, tal acceso se materializa mediante la conjunción de una serie de instituciones jurídicas previstas en el ordenamiento legal vigente y aplicación de principios registrales que constituyen presupuestos de la inscripción, tales como los principios de titulación auténtica, legalidad, tracto sucesivo, prioridad excluyente y especialidad; y, extendida la inscripción, el derecho inscrito estará premunido de una serie de garantías como

<sup>1</sup> <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/search>.

consecuencia del despliegue de los efectos materiales de la publicidad: legitimación, oponibilidad, fe pública registral, a efectos de dotar de seguridad jurídica que garantiza el tráfico de bienes y servicios.

- 3.8. Respecto al servicio de publicidad registral, mediante el cual, se hace efectiva la posibilidad que cualquiera pueda tomar conocimiento de los derechos inscritos, sus antecedentes y demás información relevante que publicita el Registro y, que se materializa mediante el otorgamiento de copias informativas y certificados literales o compendiosos, otorgados sea en formato electrónico y a los que puede acceder cualquier ciudadano previo pago de los derechos registrales correspondientes.
- 3.9. Como se puede advertir, la función de los Registros administrados por la Sunarp está orientada fundamentalmente a brindar seguridad jurídica y protección de aquellos actos y derechos con incidencia en el tráfico patrimonial de las personas, evitando, a través de la publicidad, situaciones ocultas que puedan afectar los derechos patrimoniales legítimamente adquiridos
- 3.10. En efecto, se trata de una seguridad concreta en donde el ciudadano necesita conocer ciertos presupuestos del contrato que celebrará. Por ejemplo, en caso de un inmueble, saber quién es el propietario, qué cargas y gravámenes tiene; o en caso se contrate con una sociedad, saber a cuánto asciende el monto del capital social, quiénes son sus representantes y facultades que ostentan<sup>2</sup>.
- 3.11. Pero de poco valdría esa organización estatal de la publicidad si los datos que ofrece no tienen garantía de autenticidad, y los ciudadanos no pueden confiar plenamente en ellos. De ahí que la publicidad exija, de un lado, control, y de otro, selección. Antes de ofrecerse a los particulares, los datos han de someterse a un control sobre su realidad y su legalidad. También han de ser seleccionados, tamizados: sólo los actos que afectan a terceros han de ser publicados (...) <sup>3</sup>.
- 3.12. En tal contexto, se procederá a emitir opinión sobre el Proyecto de Ley.

### **B. Respecto del Proyecto de Ley**

- 3.13. La fórmula legal del Proyecto de Ley consta de un artículo único, cuyo texto es el siguiente:

*LEY QUE DECLARA DE INTERÉS PÚBLICO LA ADJUDICACIÓN DE TERRENO A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE CAPITANES DE NAVÍO, CORONELES DE LAS FUERZAS ARMADAS Y POLICÍA NACIONAL EN SITUACIÓN DE RETIRO – ASCOREFA*

#### **Artículo Único. Objeto de la Ley**

*Declárese de interés público la adjudicación a título gratuito a favor de la Asociación de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en Situación de Retiro - ASCOREFA, el terreno donde se encuentra construida su sede institucional, ubicado en el Lote 26 de la Manzana B, con frente a la avenida Caminos del Inca, distrito de Santiago de Surco, Lima, con un área de 730.48 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida Registral 44586932 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, a fin de que sea utilizado únicamente para fines institucionales y de desarrollo de actividades patrióticas, culturales, sociales y demás en beneficio de sus miembros y/o abiertas a la comunidad, bajo penalidad de reversión al Estado sin derecho a reembolso por mejoras en caso*

---

<sup>2</sup> PAU PEDRON, Antonio. Elementos de derecho hipotecario. 2da. Edición. Madrid: Universidad Pontificia Comillas. Año 2003, p. 13.

<sup>3</sup> Ibid, p. 14.

*contrario o de disolución de la asociación; no pudiéndose dar en venta o cambio de uso, sin previa autorización de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.*

- 3.14. El Proyecto de Ley contiene un (1) artículo único.
- 3.15. De acuerdo a la Dirección General de Ordenamiento Jurídico del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, la noción interés público resulta ser equivalente a las categorías necesidad pública e interés nacional, entendiéndolas como normas éticas supremas, cuya invocación siempre aludirá a las metas morales fundamentales de la sociedad.

El objetivo que se pretende alcanzar cuando las propuestas normativas incorporen las categorías necesidad pública e interés nacional es el bienestar de la sociedad y reconducir a la satisfacción de los derechos fundamentales, lo cual tendrá como fin último la protección de la dignidad de la persona humana.

- 3.16. Adicionalmente, precisa el Informe citado que en aquellos dispositivos normativos en los que se incluyan las nociones jurídicas necesidad pública e interés nacional, se generan, en la mayoría de casos, una serie de efectos de los cuales se vislumbra que el Estado debe cumplir una serie de obligaciones; y, que el marco legal para la emisión de normas declarativas sobre interés y necesidad pública es la Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, así como en su respectivo Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2006-JUS.
- 3.17. En ese sentido, al verificarse que el proyecto normativo invoca al interés público como finalidad de las acciones del Estado (adjudicación de un bien inmueble) y se precisa que el bien será usado en exclusividad para fines de desarrollo de actividades patrióticas, culturales, sociales y demás en beneficio de sus miembros y/o abiertas a la comunidad; se concluye que, en dicho extremo, es procedente.
- 3.18. Ahora, si bien es cierto desde el punto de vista técnico registral, la declaración de interés público no constituye una expresión en la fórmula normativa que tenga incidencia con aspectos registrales, el establecimiento de condiciones a la aludida transferencia, son aspectos que deberán ser considerados por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, cuando se emita el acto resolutivo pertinente que permita la inscripción de la transferencia y cláusula por reversión del predio conforme a lo señalado en la presente propuesta normativa a efectos de publicitar adecuadamente la información en la partida registral.
- 3.19. Adicionalmente a lo acotado, se ha procedido a revisar la partida registral del predio al cual se hace referencia en la fórmula legal y del contenido de los asientos registrales a modo de resumen, adjuntamos las siguientes imágenes:

OFICINA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
 Provincia de Lima, Distrito de SANTIAGO DE SURCO  
 Prop. URBANIZACIÓN SANTIAGO DE SURCO  
 Independización de Terreno PLANO N° 13 MAYO 1988 FICHA No. 369962

| Antecedente dominial Urbanización inscrita a f. partida La anotación de la independización corre a f. del tomo FICHA 102016 del tomo | Presentación libro de independización - Día |     |     |       |      |         | Derechos cobrados por el Bluk virtud del cual se hace la independización. L/. 118.80 Recibo N° 12134- 11632 |
|--|---|-----|-----|-------|------|---------|---|
|  | Día   | Mes | Año | Hora  | Tomo | Actante |   |
|  | 10  | 03  | 88  | 11:10 | 286  | 17933   |   |

b)- Descripción del inmueble: Terreno con frente a la Av. Camino del Inca m<sup>2</sup> No Lote 26 de la manzana B Área 730.48m<sup>2</sup>. dm.2. Linderos y medidas permitidas por el frente a la Av. Camino del Inca, con 11.30m.; por la derecha entrando, con el lote quince, con 24.50m.; por la izquierda entrando, con la calle Los Aviadores, con líneas quebrada de 3 tramos que miden: 8.84m., 18.38m., y 6.50m.; y por el fondo con el lote azotea, con 25.50m.- Lima, 28 de Marzo de 1988.-az.

2.-FABRICA! Sobre el inmueble inscrito en esta ficha se ha levantado una fábrica con la siguiente distribución: PRIMER PISO: ingreso, jardín exterior, 7 estacionamientos, hall, oficinas de presidencia con 2 baños; 2 baños de damas, recepción, informes, impresiones, guardiana, baño 3/4 y vestuario; cuarto de baño de servicio, patio techado, terraza, jardín posterior, escalera de servicio y escalera principal.-Costo total de la obra:S/.133,677.97.-Declarado por Leo Matilde Huerta Muñoz mediante Declaratoria de Fábrica anexo 2 mediante firmas legalizadas ante Notario Dr. Ramón Pajinos Guerra el 1-4-97.-Pres.11122 del 28-4-97.-as.to.167913.-tomo:397.-der.15/53574.-Rec.No.13808.-Lima, 8-5-97

De JORGE GALVIS GALI Registrador Público ORLC

| d)- Titulos de dominio  | e)- Gravámenes y cargas  | f)- CANCELACIONES | g)- Registro Personal  |
|---|--|-------------------|--|
| 1.- La independización se hace en virtud de la resolución: X-286 a favor del ESTADO.- Solicitud del 24-2-88.- Firmas legalizadas por el Notario Ricardo Ortiz de Zevallos Villardín.-Lima, 28 de Marzo de 1988.-az. | 1.-Anteriores a la independización y de treinta años de antigüedad. Ninguno.- Lima, 28-3-88.-<br>2.- Dedicado en USO a favor de la ASOCIACION DE CAPITANES DE NAVIO Y CORONELAS DE LA FUERZA ARMADA Y FUERZA POLICIALES, para la construcción de su sede institucional por un plazo de 8 años, contados a partir de la expedición de la presente Resolución, si no se hubiera aplicado al fin para el que se otorga o si hubiera destino distinto, este se revertirá al propietario.- R.M. 339-87-WO-5600 del 3-8-87, expedido por el Ministerio |                   | 1.- Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos treinta años. Ninguno.- Lima, 28-3-88.-<br>Lima 13 MAYO 1988<br>Continúa al dorso<br>D. CARLOS M. NAVARRO NEGRETU<br>Director Registro de Lima<br>ORLC |

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO N° Partida: 44586932  
 OFICINA LIMA  
 INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
 LOTE No. 26 de la MANZANA B con frente a la AVENIDA CAMINO DEL INCA SANTIAGO DE SURCO  
 Continuación de la FICHA No. 369962.

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
 RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE  
 B 00001

**AMPLIACION DE FABRICA.**- La fábrica levantada sobre el inmueble materia de la presente partida ha sido ampliada por su propietaria de la siguiente manera: **PRIMER PISO:** Techado parte del patio que servía como tragaluz. **SEGUNDO PISO:** Llegada al segundo piso de la escalera principal, hall, presidencia con servicio higiénico y vestidor, relaciones públicas, consultorio médico, tesorería, comité de vigilancia con servicio higiénico, sala de espera, dos servicios higiénicos, biblioteca, directorio, comedores y otros, oficio, cocina, llegada de la escalera de servicio a la cocina del segundo piso, despensa, cuarto de servicio No. 2, en ducto de ventilación escalera de fierro a la azotea. **Area Construida por Piso-Ampliación: 1er Piso: 27.075m<sup>2</sup>. 2do Piso: 467.615m<sup>2</sup>. Area Libre: 262.865m<sup>2</sup>. Valor de la Construcción: S/.190,253.84 Nuevos Soles. Fecha de Terminación de la Obra: 12/06/1999.** Por FORMULARIO REGISTRAL (Ley N°27157) del 21/03/2001 otorgada por Verificador Responsable Ing. Civil Hugo Percy Bustamante Ojeda con firmas legalizadas ante NOTARIO SALVATIERRA SALDAÑA MONICA C. en la ciudad de LIMA.- El título fue presentado el 07/08/01 a las 03:08:36 PM horas, bajo el N° 2001-00145585 del Tomo Diario 0416. Derechos : S/.602.70 con recibo N°00010756 con recibo N°00012830 con recibo N°0007220. LIMA, 29/08/2001.

*Carolina Quiroz*  
 Dra. VILMA CAROLINA QUIROZ DEL CARPIO  
 Registrador Público (e)  
 ORLC

3.20. En relación a las imágenes antes descritas que corresponden a los asientos inscritos, señalamos lo siguiente:

- El predio consta inscrito en la ficha N° 369962 (hoy Partida N° 44586932) del Registro de Predios de Lima, corresponde en efecto al Lote 26 de la manzana B, con frente a

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>  
 CVD: 4640142482

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos  
 Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco - Lima  
 Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Plataforma Digital Única de Denuncias Ciudadanas  
<https://denuncias.servicios.gob.pe/>

la avenida Caminos del Inca, urbanización Santiago de Surco, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con un área que mide 730.48m<sup>2</sup>.

- Actualmente la titularidad dominial consta inscrita en el asiento c)1 de la ficha N° 369962 acotada en el párrafo anterior a favor del Estado.
- Por otro lado, consta en el rubro de cargas y gravámenes una anotación de cesión en uso a favor de la Asociación de Capitanes de Navío y Coroneles de las Fuerzas Armadas, para la construcción de su sede institucional por un plazo de dos (2) años contados a partir de la Resolución Ministerial N° 339-87-VC-5600 del 03.08.1987, expedido por el Ministerio de Vivienda y Construcción.
- Finalmente, cabe precisar que sobre el predio se ha registrado una declaratoria y ampliación de fábrica (declaración de la construcción, en los asientos b)2 de la ficha N° 369962 y asiento B00001 de la partida N° 44586932 del Registro de Predios de Lima.

3.21. En tal sentido, conforme al detalle expuesto precedentemente si encontramos concordancia entre lo expuesto en la fórmula legal o propuesta normativa y el contenido de los asientos inscritos en la ficha N° 369962 y que continúa en la partida N° 44586932 del Registro de Predios de Lima.

3.22. Sin perjuicio de lo expuesto, tratándose de un bien de dominio a favor del Estado, se recomienda que se remita el proyecto normativo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, a efectos de recabar su opinión atendiendo el marco normativo competencial vigente.

### **C. Cesión de uso y adjudicación.**

3.23. De acuerdo a la Resolución Ministerial N°339-87-VC del 3 de agosto de 1987, se afectó en uso un bien inmueble registrado en el Asiento 1552 del Libro de Predios de Lima del Margesí de Bienes Nacionales. El bien debía ser destinado a ser Sede Institucional de ASCOREFA para realizar Asambleas, Biblioteca, Tópico y otros servicios a la colectividad.

#### **SE RESUELVE:**

1.- Afectar a la Asociación de Capitanes de Navío y Coroneles de la Fuerza Armada y Fuerzas Policiales en situación de Retiro "ASCOREFA", el uso del terreno de 730.48 m<sup>2</sup>. constituido por el Lote 26 de la Mz. "B" de la Urbanización "Santa María, ubicado en el distrito de Surco, provincia y departamento de Lima, con los linderos y medidas perimétricas que aparecen del Asiento 1552 del Libro de Predios del Departamento de Lima del Margesí de Bienes Nacionales, - para ser destinado a la construcción de su Sede Institucional, que contempla además ambientes para Asambleas, Biblioteca, Tópico y otros, al Servicio de la colectividad.

2.- El lote de terreno que se afecta en uso por el numeral anterior, revertirá al Estado, si dentro del plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, no se hubiera aplicado al fin para el que se otorgó o si hubiera destinado a fin distinto al de la afectación.

3.24. Asimismo, el predio se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, Partida N° 44586932, como lo ha detallado la Dirección Técnica Registral en el documento de la referencia b), como propiedad del Estado y cedido a ASCOREFA en virtud de la Resolución Ministerial citada en el párrafo anterior.

3.25. Ahora bien, de acuerdo a la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la Superintendencia Nacional de Bienes

Estatales – SBN – podrá expedir resoluciones declarando la reversión, desafectación o extinción de cesión en uso a favor del Estado, respecto de las transferencias de dominio, afectaciones o cesiones en uso, aprobadas antes de la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 154-2001- EF<sup>4</sup>, promoviendo las acciones correspondientes conforme a la normatividad vigente.

- 3.26. En ese sentido, la procedencia de la transferencia de dominio del predio al ASCOREFA debe ser materia evaluación de la SBN, Entidad que regula las acciones de disposición de bienes de propiedad del Estado.
- 3.27. La opinión, por tanto, se limita a la viabilidad de la declaración de interés público de la acción estatal, más la procedencia de la transferencia del dominio es competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por el Estado el propietario registral del predio.
- 3.28. Por lo expuesto, la propuesta normativa es viable, pues en esencia se trata de una norma de carácter declarativa, con las consideraciones que deberá tener en cuenta la entidad competente (SBN) y que se indican en el numeral 3.18 que antecede a efectos de poder conformar el título formal suficiente que posibilite la inscripción de la transferencia con la condición o carga que se indica en la propuesta normativa.

#### **IV. CONCLUSIONES.**

- 4.1. Por lo expuesto esta oficina considera que es viable la aprobación del Proyecto de Ley N°13945/2025-CR “Ley que declara de interés público la adjudicación de terreno a favor de la Asociación de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situación de retiro – ASCOREFA” sobre la declaración del interés público de la norma.
- 4.2. Corresponde en virtud de lo señalado, comunicar a la Comisión de Vivienda y Construcción la opinión sobre la procedencia de la transferencia de dominio del predio, actualmente otorgado en cesión de uso, a fin de que sea trasladado para opinión a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en el marco de sus competencias.
- 4.3. Se adjunta el proyecto de oficio de respuesta a la Presidencia de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República.

Es todo lo que sobre el particular se informa.

Atentamente,

**Firmado digitalmente**  
**JAVIER ROGER ANAYA CASTILLO**  
**Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica**  
**Sede Central – SUNARP**

JRAC/cssp

---

<sup>4</sup> 17 de Julio del 2001.