



## **RESOLUCIÓN N° 0823-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de setiembre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente n.° 280-2016/SBNSDAPE correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** que sustentó la Resolución n.° 0670-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de julio de 2016; 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (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<sup>3</sup> (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;

3. Que, adicionalmente, es necesario precisar que de conformidad al numeral 17-A.1 del artículo 17-A de "la Ley", incorporado por el Decreto Legislativo n.° 1358, "[l]as 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 (...)", es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

4. Que, mediante Resolución n.° 0670-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2016 (folio 14 y 15) se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno eriazo de 202 354,14 m<sup>2</sup> ubicado a 4 900 metros paralelo al kilómetro 544 de la carretera Panamericana Sur, a 9 400 metros aproximadamente al Sureste del Asentamiento Humano Los Jazmines y del acceso a Puerto Lomas, distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa (en adelante el "predio");

<sup>1</sup> Aprobado por Ley N.° 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



5. Que, solicitada su inmatriculación en el Registro de Predios de Camaná, se generó el Título N° 2017-01393154 presentado el 04 de julio de 2017 (folio 19), siendo observado y luego, materia de tacha sobre la base del Informe Técnico N° 631-2017-Z.R.N°XII/OC-R del 26 de julio de 2017 señalándose *“que en el plano perimétrico, la colindancia por el Norte no guarda relación con la ubicación del predio, asimismo del plano de ubicación se observa que falta graficar el entorno del área en consulta, debiendo presentar información completa a fin de poder corroborar la ubicación del terreno en trámite (...); del ingreso del cuadro de coordenadas y de la reproyección al Datum PSAD 56, se informa que la ubicación del polígono resultante se ubica parcialmente sobre el océano pacífico, según la Carta Nacional 32N (...); para la inmatriculación de un terreno eriaz, debe ser expresada en hectáreas con precisión a cuatro decimales”*;

6. Que, atendiendo a la observación al título citado, se contrastó nuevamente la información gráfica que posee esta Superintendencia, con los datos técnicos del “predio”, constatándose que la observación registral se produjo debido a los espacios libres generados por el desplazamiento de los predios colindantes al “predio”, incorporados a favor del Estado, por el Norte y Sur, ocasionado por la conversión del Datum; encontrándose por tanto, conformes los datos técnicos del mismo; sin embargo, habiéndose advertido características similares de la zona aledaña al “predio”, se identificó un área adicional a éste, de 2 060,01 m<sup>2</sup> ubicada dentro de la Zona de Playa Protegida (acorde a la Línea de Más Alta Marea referencial) que se encontraría sin inscripción registral, formando ambos un área total de 204 414,15 m<sup>2</sup> conforme consta en el Plano Diagnóstico n.° 1511-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 40);

7. Que, en razón a la Directiva n.° 002-2016/SBN que regula el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante Directiva n.° 002-2016/SBN) se consultó sobre la nueva área a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, Municipalidad Distrital de Bella Unión, Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa y Oficina Registral de Camaná mediante los siguientes documentos: Memorándum n.° 3015-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio de 2018 (folio 25); Oficio n.° 6245 y 6246-2018/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 12 de julio de 2018 (folios 26 y 27); y, Oficio n.° 6250-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2018 (folio 28), respectivamente;

8. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral recepcionado el 12 de setiembre de 2018 (folio 29 al 32) elaborado en base al Informe Técnico n.° 8873-2018-Z.R.N°XII/OC-BC, la Oficina Registral de Camaná informó que el predio en consulta a la fecha no se encuentra en una zona actualizada con predios inscritos en la base gráfica registral de dicha oficina de catastro;

9. Que, en este extremo, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN “no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”; por lo que en el presente caso, lo señalado por la Oficina Registral de Camaná en el certificado de búsqueda catastral no constituye obstáculo alguno, para continuar con el presente procedimiento a favor del Estado;

10. Que, por otro lado, considerando la ubicación del área materia de evaluación dentro de la Zona de Playa Protegida (determinada a partir de la Línea de Más Alta Marea referencial), se concluye que es un bien de dominio público, cuya inmatriculación es competencia de esta Superintendencia; por tanto, lo informado por la Oficina Registral de Camaná a través del Certificado de Búsqueda Catastral citado en el considerando anterior, se mantendría invariable, dado que el único derecho de propiedad a inscribir en esa zona, es el del Estado, conforme se desprende del análisis integral y conjunto realizado a las respuestas emitidas por las entidades consultadas; así como lo constatado en la inspección realizada; en tal sentido, a la fecha, constituye un área sin inscripción registral;





## **RESOLUCIÓN N° 0823-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

11. Que, la Municipalidad Distrital de Bella Unión mediante Oficio n.° 332-2018/A-MDBU (folio 33 al 35) recepcionado el 19 de setiembre de 2018, sobre la base del Informe n.° 430-2018-CHM-SGIDUR/MDBU (folio 34), informó que el área materia de evaluación no se encuentra en área urbana y/o expansión urbana y se encuentra dentro de la de tratamiento ambiental (ZTA) - Reglamentación Especial. Al respecto, cabe agregar que, el artículo 62° de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades dispone que *"las playas, ríos, manantiales, corrientes de agua, así como los lagos, son bienes de uso público. Solamente por razones de seguridad nacional pueden ser objeto de concesión para otros usos"*;

12. Que, mediante Oficio n.° 6246-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de julio de 2018 (folio 27), notificado el 19 de julio de 2018, se solicitó información a la Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa, respecto de si el presente trámite afecta sus competencias para ejercer las funciones establecidas en literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna de la citada entidad, habiendo expirado además el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta, conforme a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N° 30230;

13. Que, sin embargo, de acuerdo a la inspección técnica realizada al predio, conforme consta en la Ficha Técnica n.° 0556-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de mayo de 2019 (folio 36), éste se encontró desocupado y ubicado en zona de playa protegida (acorde a Línea de Más Alta Marea referencial); siendo por tanto, un bien de uso público conforme a lo señalado en los artículos 1° y 2° de la Ley n.° 26856, Ley de Playas, cuya inmatriculación en el Registro de Predios compete a esta Superintendencia, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto Supremo N° 010-2008-VIVIENDA y artículo 39° del Reglamento;

14. Que, asimismo, al constituir un terreno rústico de naturaleza eriaza, ribereño al mar ubicado en zona de playa protegida, la Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa no tendría competencia para adjudicarlo con fines agropecuarios toda vez que el predio señalado no tiene aptitud agropecuaria conforme lo establece el literal "j" del artículo 2 del Reglamento del Decreto Legislativo n.° 994 aprobado por Decreto Supremo n.° 020-2008-AG, según el cual *"... para efectos de la aplicación del reglamento, se entenderá que: (...) No se consideran tierras eriazas con aptitud agrícola: (...) 7. Las tierras ribereñas al mar que se rigen con arreglo a su normatividad"*;

15. Que, en este mismo contexto, corresponde citar el numeral 2) del artículo 3° del Decreto Supremo n.° 032-2008-VIVIENDA que constituye el Reglamento del Decreto Legislativo n.° 1089 - Decreto Legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales, mediante el cual se dispone que no resulta aplicable los procedimientos establecidos en este Reglamento, sobre formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas en propiedad del Estado, sobre las áreas de uso público, como lo son, las zonas de playa protegida a lo largo del territorio de la República;



16. Que, en este sentido, toda vez que el predio submateria no se superpone con predios inscritos en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná conforme consta en el Plano Diagnóstico n.º 1511-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 40), resulta procedente modificar el área incorporada mediante la Resolución n.º 0670-2016/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 27 de julio de 2016 (folio 14 y 15); y,

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Directiva n.º 002-2016/SBN, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal n.º 1055-2019/SBN-DGPE-SDAPE emitido el 19 de junio de 2019 (folios 44 al 46);

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Modificar el artículo 1º de la Resolución n.º 0670-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de julio de 2016, en los términos siguientes:

*“Artículo 1º.- Disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno rústico de naturaleza eriaza de dominio público de 204 414,15 m<sup>2</sup> ubicado frente a Playa Brava y Noroeste de Playa Las Peñuelas, bajo el anexo Tres Quebradas; acceso a 9,7 km desde Punta Lomas, distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa; según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.”*

**SEGUNDO.-** Remitir copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, para la inscripción correspondiente.

Regístrese y publíquese.-



*Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ*  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES