



RESOLUCIÓN N° 1304-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 735-2016/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno rústico de naturaleza eriazada de 77 559,65 m² ubicado frente a playa El Turno, límite distrital con Grocio Prado en la desembocadura de la Quebrada Topará; entre los km 171+860 y 172+940 de la carretera Panamericana Sur; distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento Lima; 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 Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² 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 Estatales³ (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, el artículo 39° del "Reglamento" dispone que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zona de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en las zonas de dominio restringido corresponden a la SBN, la que deberá disponerse mediante resolución y, que conjuntamente con la memoria descriptiva y plano perimétrico – ubicación que la sustente, constituyen título suficiente para todos los efectos legales;

4. Que, conforme al artículo 1° y 2 de la Ley N° 26856, Ley de Playas, se establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles;

¹ Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

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

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



5. Que, el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, Ley de Playas, establece como "Área de Playa" el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea;

6. Que, el artículo 8° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprobó el Reglamento de la Ley N° 26856, Ley de Playas, establece como "Zona de Playa Protegida" a la extensión superficial que comprende tanto el área de playas del litoral de la República como a la zona de dominio restringido;

7. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo N° 010-2008-VIVIENDA, establece que la inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN;

8. 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;

9. Que, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un terreno rústico de naturaleza eriaza ribereña al mar, de 222 890,95 m² ubicado en la zona Oeste de la jurisdicción del distrito de San Vicente de Cañete, altura del km. 174 de la carretera Panamericana Sur, al Norte de la quebrada Topará, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima conforme consta en el Plano n.° 4298-2015/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.° 2729-2015/SBN-DGPE-SDAPE (folios 3 y 4), (en adelante, "área materia de evaluación"), que se encontraría sin inscripción registral;

10. Que, a fin de determinar si el "área materia de evaluación" debía ser incorporada a favor del Estado, se solicitó la búsqueda catastral del mismo a la Oficina Registral de Cañete mediante Oficio n.° 6185-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre del 2015 (folio 2);

11. Que, la Zona Registral n.° IX – Oficina Registral de Cañete remitió el Certificado de Búsqueda Catastral recepcionado el 04 de febrero de 2016, elaborado sobre la base del Informa Técnico 1117-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/OC (folio 5 al 8) mediante el cual informó que al polígono consultado se lo visualizó en zona donde no se observaron graficados, perímetros con antecedentes registrales, agregando que dado, la ubicación del predio, debe tenerse presente la legislación aplicable a las playas, respecto al uso público y la calidad de inalienables e imprescriptibles;

12. Que, habiéndose recibido la información proporcionada por la Oficina Registral de Cañete, respecto a la ubicación del "área materia de evaluación" en zona sin antecedentes registrales, se llevó a cabo una inspección el 10 de mayo de 2016, conforme consta en la Ficha Técnica n.° 1083-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 16) emitida el 22 de julio de 2016, informándose que se trata de un terreno de naturaleza eriaza, ribereño al mar y en zona de playa protegida; agregándose además, que se lo encontró desocupado; sin embargo, se advirtió la presencia de seis tanques de agua y tres casetas de vigilancia, aparentemente abandonadas;

13. Que, ante la presencia de la infraestructura encontrada en la inspección realizada, se solicitó información a la Municipalidad Provincial de Cañete mediante el Oficio n.° 3392-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 02 de agosto de 2016 (folio 17) y reiterada





RESOLUCIÓN N° 1304-2019/SBN-DGPE-SDAPE

mediante el Oficio n.° 4531-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de octubre de 2016 (folio 21);

14. Que, la Municipalidad Provincial de Cañete mediante Oficio n.° 257-2016-ALC-MPC (folio 22 al 35) informó que sobre el "área materia de evaluación" no se está llevando ningún proceso de saneamiento físico legal de la propiedad informal o agraria; agregándose además, que en la inspección realizada se constató la presencia de ocho viviendas precarias, sin posesión;

15. Que, en razón a la información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Cañete, en cuanto a las ocupaciones constatadas; esta Superintendencia llevó a cabo una nueva evaluación técnica del área materia de trámite, a través de la base gráfica del Geoportal de la SUNARP; advirtiéndose una superposición parcial con el predio inscrito en la Partida Electrónica n.° 11007893 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, por lo que mediante los Oficios nros. 1101 y 1102-2019/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 11 de febrero de 2019 (folio 40 y 41) se solicitó a esta Oficina Registral, el título archivado de la partida electrónica citada, así como la base gráfica digital, siendo remitidos mediante los Oficios nros. 0296-2019-ZRXI-ORCH recepcionado el 26 de febrero de 2019 (folio 42 al 106) y 303-2019/ZRN°XI-ORCH recepcionado el 28 de febrero de 2019 (folio 107 al 109), con la finalidad de recortar el área superpuesta;

16. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el día 11 de junio de 2019, personal técnico de esta Superintendencia realizó una nueva inspección técnica sobre el predio, conforme consta en la Ficha Técnica n.° 1029-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio de 2019 (folio 111). Durante la referida inspección se observó que el área materia de evaluación comprende zona de playa protegida (250 metros a partir de la línea de más alta marea referencial), encontrándose ubicado en la Playa "El Turno". Asimismo, se verificó que constituye un terreno de naturaleza eriaza, forma irregular, topografía plana y suelo de textura arenosa; habiéndose advertido en la zona Norte, un terreno cercado en el que se viene construyendo un condominio. Asimismo, se encontró en el lado Sur, construcciones en mal estado de conservación y desocupados;

17. Que, en razón a la evaluación de los datos y documentos técnicos (datum: WGS 84, coordenadas U.T.M., plano perimétrico y memoria descriptiva) contenidos en el título archivado de la Partida Electrónica n.° 11007893 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, así como de la revisión de la base gráfica remitida por la citada Oficina Registral y de lo constatado en la inspección de campo realizada, se corroboró la existencia de la superposición advertida, redimensionándose el "área materia de evaluación", al área final de 77 559,65 m² ubicada frente a playa "El Turno", límite distrital con Grocio Prado; en la desembocadura de la Quebrada Topará; entre los km 171+860 y 172+940 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento Lima, como área libre de superposición



con propiedad de terceros, conforme consta en el Plano Diagnóstico n.º 2625-2019/SBN-DGPE-SDAPE elaborado el 23 de setiembre de 2019 (folio 116);

18. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, mediante los Oficios nros. 7588 y 7837-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 10 y 23 de octubre de 2019 (folios 128 y 132), tomando en consideración los documentos contenidos en el título archivado de la Partida Electrónica n.º 11007893 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, se comunicó a la empresa constructora del condominio en el predio inscrito en la partida citada, que esta Superintendencia viene llevando a cabo el presente procedimiento administrativo, proporcionándoles los documentos técnicos mediante los cuales se establece de manera precisa nuestros linderos y medidas perimétricas, otorgándoles el plazo de 10 días hábiles para que acrediten de manera fehaciente, su derecho de propiedad sobre el predio submateria;

19. Que, mediante documento sin número presentado el 12 de noviembre de 2019 (Solicitud de Ingreso n.º 36575-2019), en respuesta a nuestra solicitud de información, el precitado tercero remitió el Certificado Registral Inmobiliario correspondiente a la Partida Electrónica n.º 11007893 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, adjuntando a éste, una memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación, los mismos que no forman parte, ni constituyen los documentos técnicos del título archivado de la citada partida registral;

20. Que, es importante señalar que siendo los documentos técnicos que forman parte del título archivado de la Partida Electrónica n.º 11007893 del Registro de Predios de Chincha, los que fueron materia de análisis para la redimensión del "área materia de evaluación" al área de 77 559,65 m², con la finalidad de evitar la superposición registral; y, toda vez que, es esta misma partida registral, la que ha sido enviada por terceros para acreditar su derecho de propiedad, ha quedado por tanto, esclarecido que el polígono materia del presente trámite, no se superpone con el terreno cercado, ubicado en la zona Norte, en el que se viene construyendo un condominio, por parte de una empresa constructora, quien además lo viene ofreciendo en venta;

21. Que, finalmente, considerando la ubicación del predio submateria 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, siendo su inmatriculación, competencia de esta Superintendencia; conforme se desprende del análisis integral y conjunto realizado a las respuestas emitidas por las entidades consultadas; así como de las acciones descritas en los considerandos precedentes y lo constatado en la inspección realizada; en tal sentido, a la fecha, constituye un área sin inscripción registral; por lo que corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", 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 2301-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de noviembre de 2019 (folios 171 al 174);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer **LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno rústico de naturaleza eriazosa de 77 559,65 m² ubicado frente a playa "El Turno", límite distrital con Grocio Prado; en la desembocadura de la Quebrada Topará; entre los km 171+860 y 172+940 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO. - La Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Cañete de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1304-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, en el Registro de Predios de Cañete.

Regístrese y publíquese. -



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