

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0061-2020/SBN-DGPE**

San Isidro, 28 de agosto de 2020

**VISTO:**

El expediente n.º 820-2018/SBNSDAPE que contiene el pedido de nulidad presentado el 25 de junio de 2020 (S.I. n.º 09003-2020), por el señor Piero Alexis Benavides Roldán en representación de los señores **CARLOS FERNANDO COX GANOZA Y AUGUSTO JAVIER ÁLVAREZ CALDERÓN LARCO**, en adelante “los administrados”, contra la resolución n.º 0773-2019/SBNDGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019, en adelante “la resolución”, que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del predio de 496 326,64 m<sup>2</sup> ubicado al sur del cerro Cabezón aproximadamente a 2.1 Km. de la margen derecha de la carretera Panamericana Norte (PE 1N) en el Km 590, distrito de Chicama, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.º 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a “la SBN” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable

de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

2. Que, con memorando n.º 02028-2018/SBN-DGPE-SDAPE-E1 del 13 de noviembre de 2018, la SDAPE dispuso la generación del expediente n.º 820-2018/SBNSDAPE a fin de iniciar el procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio” (folio 01).

3. Que, con escrito presentado el 28 de setiembre de 2018 (S.I. n.º 35724-2018) la empresa AGROPECUARIA CHAVIN S.A.C. solicitó la inscripción en primera de dominio de “el predio” (folios 02 al 29).

4. Que, con oficio n.º 10174-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2018 la SDAPE dando respuesta al pedido de la empresa AGROPECUARIA CHAVIN S.A.C. comunicó que el procedimiento de primera inscripción de dominio se realiza de oficio y progresivamente, sobre los predios de propiedad o bajo su competencia o administración; además, que producto de la revisión de la base gráfica de propiedades que a manera de consulta accede esta Superintendencia y la búsqueda catastral anexada a su solicitud se verificó preliminarmente que “el predio” se superpondría con áreas inscritas en las partida nos. 11161823, 11160072 y 11302022 y el área restante se encontraría siendo materia de evaluación a través del Expediente N° 111-2014/SBNSDAPE sobre el cual la SBN ha iniciado de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio (folios 30).

5. Que, con memorándum n.º 5068-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de noviembre de 2018 la SDAPE solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro (SDRC) de esta Superintendencia informe si “el predio” se encuentra registrado o no en la Base Gráfica con la que cuenta (folios 32).

6. Que, con oficios n.ºs 10492, 10493, 10494, 10495, 10496, 10497, 10498-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de noviembre de 2018, la SDAPE requirió al Registro de Predios (folio 35), Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura (folio 36), Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura (folio 37), Gerencia Regional de Agricultura de La Libertad del Gobierno Regional de La Libertad (folio 38), Municipalidad Provincial de Ascope (folio 39), Municipalidad Distrital de Chicama (folio 40), Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI (folio 41), información conforme a sus competencia que afecte el procedimiento administrativo respecto de “el predio”.

7. Que, con memorando n.º 02935-2018/SBN-DNR-SDRC del 16 de noviembre de 2018 la SDRC da respuesta a lo solicitado (folio 42).

8. Que, con oficio n.º 10944-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018 la SDAPE solicitó al Gobernador del Gobierno Regional de La Libertad (GORE La Libertad) información sobre la existencia de propiedades, posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas, entre otros que pudiesen afectar con el procedimiento administrativo de primera de dominio de “el predio” (folios 43).

9. Que, con Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de noviembre de 2018, la Zona Registral N° V- Sede Trujillo concluye que: “(...) no se ha llegado a determinar que el polígono en consulta se encuentra inscrito en forma individual como parte de otro de mayor extensión esto debido a que en el archivo registral no se cuenta con información gráfica de todos los predios inscritos y porque además aún no se culmina con la implementación de la base gráfica” (folios 44).

10. Que, con oficio n.º 2380-2018-COFORPI/OZLIB del 07 de diciembre de 2018 COFOPRI trasladó el Informe Técnico N.º 051-2018-JPGR de fecha 06 de diciembre de 2018 (folios 49).

11. Que, con memorándum n.º 5703-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2018 la SDAPE informó a la Subdirección de Supervisión (SDS) sobre la ocupación de “el predio” (folios 52).

12. Que, con oficio n.º 900675-2018/DGPI/VMI/MC del 17 de diciembre de 2018 la Dirección General del Ministerio de Cultura trasladó el Informe n.º 900112-2018-DLLL-DGPI-VMI/MC del 13 de diciembre de 2018 (folios 54).

13. Que, con Oficio n.º 038-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de enero de 2019 la SDAPE solicitó al Registro de Predios información sobre los títulos involucrados en “el predio” (folios 61).

14. Que, con Oficio n.º 112-2019-GRLL-GTT/GRAAT del 16 de enero de 2019 la Gerencia de Administración y Adjudicación de Terrenos trasladó el Informe Técnico n.º 0003-2019-GRLL-GGR-GRAAT/SGPR-RMCT del 15 de enero de 2019, para los fines pertinentes (folios 62).

15. Que, con Informe n.º 036-2019-ZR-V-ST-ARCH/FECF del 21 de enero de 2019 el encargado de archivo de la Zona Registral n.º Sede Trujillo absuelve lo solicitando por la SDAPE (folios 65 al 338).

16. Que, con oficio n.º 3070-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de abril de 2019 la SDAPE solicitó a la Gerencia Regional de Agricultura de la Libertad informar sobre si “el predio” se está realizando procedimiento de deslinde y titulación o algún procedimiento de saneamiento físico – legal de la propiedad

agraria seguido por Comunidad Campesina de Huanchaco, con la finalidad de no afectar los derechos de terceros (folio 339).

17. Que, con oficio n.º 585-2019-GRLL-GGR/GRAAT del 11 de abril de 2019 la Gerencia Regional del GORE La Libertad informa que respecto de “el predio” y pretendida por la Comunidad Campesina de Huanchaco no se está realizando procedimiento de deslinde y titulación o algún otro procedimiento de saneamiento físico legal, encontrándose fuera del polígono del Proyecto Especial Chavimochic (folio 340).

18. Que, con oficio n.º 4328-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio de 2019 la SDAPE solicitó información a la Dirección General de Derecho de los Pueblos Indígenas sobre algún registro de la Comunidad Campesina de Huanchaco (folio 341).

19. Que, con oficio n.º 4330-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2019 la SDAPE solicitó información a la Gerencia Regional de Agricultura de La Libertad del GORE La Libertad precise a qué se refiere con “área pretendida por la Comunidad Campesina de Huanchaco”; además, si se cuenta con algún tipo de antecedente al respecto (folio 342).

20. Que, con resolución n.º 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019, en adelante “la resolución”, la SDAPE dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, bajo las consideraciones del Informe Técnico Legal n.º 1616-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2019 (355 al 357).

21. Que, el 05 de setiembre de 2019 “la Resolución” fue publicada en el diario “El Peruano” (folios 360).

22. Que, con escrito presentado el 25 de junio de 2020 (S.I. n.º 09003-2020) “los administrados” solicitan la nulidad de “la resolución”, bajo las siguientes consideraciones:

- i. “El predio” inmatriculado con “la resolución” se encuentra superpuesto totalmente con su propiedad inscrita en la Partida n.º 04007479 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo;
- ii. Sobre los antecedentes registrales de su propiedad, con fecha 30 de abril de 1918 se apertura la partida CCXXVI, Tomo 29, fojas 431, asiento 1 del Registro de Predios, que describe linderos físicos: por el norte: cadena de cerro que mira a Chicama; por el Este con la quebrada Mal Alma, Cruz de Llantén y Potrereros de Simbal; por el sur con la cadena de cerros altos que descienden hasta la quebrada de Quirihuac, dando vista a Menochucho, Galindo y Laredo y por el Oeste con las Pampas de Chicama a Trujillo;

- iii. El acceso a la propiedad sobre el fundo “El Milagro” tuvo lugar antes de la vigencia del Reglamento de 1936. Su propiedad se encontraba plenamente protegida por la Constitución de 1860 (vigente hasta el 18 de enero de 1920);
- iv. Mediante escritura pública de compraventa del 14 de enero de 1919 otorgada ante notario Fernando S. Chávez, Carlos F. Hoyle Castro adquiere de Susana Ferrer viuda de Sánchez la propiedad de “el predio” antes mencionado, inscribiéndose en el asiento 3, fojas 432 del Tomo 29 del Registro de Predios de la Libertad;
- v. Mediante escritura pública de fecha 04 de noviembre de 1933 otorgada ante Notario Higinio Gutiérrez, el señor Carlos F. Hoyle Castro cedió en pago a favor de sus causantes, los señores Larco Herrera Hermanos la propiedad, inscribiéndose la transferencia con fecha 14 de noviembre de 1933, tal como consta en el asiento 10, fojas 140 del Tomo 67, transcrita en la Ficha PR037351 que continúa en la Partida N° 04007479 del Registro de Predios de Trujillo;
- vi. A partir de 2008 se independizaron en las secciones siguientes:
  - a. Lote 1 en la Partida n. ° 11135730, con un área de 74.2723 has.
  - b. Lote 2 en la Partida n. ° 11135731, con un área de 25.6392 has.
  - c. Milagro 2 en la Partida n. ° 11141178 con un área de 1,518.7744 has.
  - d. Milagro 3 en la Partida n. ° 11141179, con un área de 608.4294 has.
- vii. Producto de las independizaciones quedó un área remanente que se aprecia en el plano de reconstrucción adjunta, basada en la partida matriz adjunta;
- viii. Deja constancia que fluye de los documentos registrales que se acompañan como anexos, la propiedad de los representados comprende los distritos de Trujillo, Chicama, Simbal y otros, extendiéndose por las provincias de Trujillo, Ascope y Otuzco;
- ix. Para sustentar su pedido de nulidad, presenta copia de la partida N. ° 04007479 y un plano de ubicación de “el predio”.

23. Que, con memorándum N° 01410-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2020 la SDAPE remite el pedido de nulidad formulado por el administrado a través de la S.I. n. ° 09003-2020.

24. Que, con memorándum N° 00712-020/SBN-DGPE del 06 de julio se solicitó a la SDS realice un diagnóstico de la superposición alegada por “los administrados”.

25. Que, con memorándum N° 00944-2020/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio de 2020 la SDS absuelve los solicitado, trasladando el Plano de Diagnóstico N. ° 1194-2020/SBN-DGPE-SDS.

### **Del pedido de nulidad**

26. Que, sobre la instancia competente para declarar la nulidad de los actos administrativos, el artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. n.° 004-2019-JUS (en adelante TUO de la LPAG) establece lo siguiente:

“11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

11.2. La nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto. (...)”

27. Que, el artículo 218º del TUO de la LPAG dispone lo siguiente:

“218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración.
- b) Recurso de apelación.
- (...)

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.”

28. Que, de acuerdo artículo 43º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado por el D.S. 016-2010-VIVIVENDA, la SDAPE depende jerárquicamente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), por lo que corresponde a esta dirección evaluar lo solicitado por el administrado a través del recurso de apelación.

29. Que, corresponde verificar si el pedido de nulidad fue interpuesto dentro del plazo señalado en el artículo 218.2 del TUO de la LPAG.

30. Que, obra en los antecedentes administrativos del expediente n.º 820-2018/SBNSDAPE: a) La copia de la publicación de “la resolución” en el diario “El Peruano” con fecha 05 de setiembre de 2019 (folios 360); y, b) La constancia n.º 1594-2019/SBN-GG-UTD del 15 de octubre de 2019 (folios 363).

31. Que, de lo señalado en la constancia n.º 1189-2019/SBN-GG-UTD queda evidenciado que contra “la resolución” no se interpuso medio impugnativo alguno, encontrándose firme el acto, de conformidad con el artículo 222º del TUO de la LPAG.

32. Que, por lo expuesto, corresponde se declare improcedente el pedido de nulidad presentado contra “la resolución” y darse por agotada la vía administrativa.

33. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, debe destacarse lo siguiente:

### **Sobre el procedimiento de primera inscripción de domino:**

34. Que, mediante memorándum n.º 00813-2020/SBN-DGPE se realizó una consulta a la Subdirección de Normas y Capacitaciones de la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, en los siguientes términos:

¿En los casos en los que no es posible determinar la superposición con terceros, pero cuyas inscripciones registrales han sido identificadas, es posible aplicar el tercer párrafo del artículo 16º del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 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”, como lo hizo la SDAPE en el décimo considerando de la resolución?

**35.** Que, mediante Informe n.º 0092-2020/SBN-DNR-SDNC la Subdirección de Normas y Capacitaciones (en adelante “SDNC”) absuelve la consulta en los siguientes términos:

“(…)”

3.3 En su calidad de ente rector del SNBE, la SBN se encuentra encargada de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal sobre los predios del Estado que se encuentren bajo su competencia, de oficio y de forma progresiva, hasta su inscripción en el Registro de Predios, de conformidad con el numeral 14.2 del artículo 14 y numeral 18.1 del artículo 18 del TUO de la Ley N° 29151.

3.4 Sobre los predios del Estado, es de tener en cuenta que los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las comunidades campesinas y nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del SNBE, de conformidad con el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151.

3.5 Mediante la Directiva N° 002-2016/SBN, Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, aprobada con Resolución N° 052-2016/SBN, se establece que la primera inscripción de dominio de predios del Estado es un procedimiento de oficio a cargo de la SBN y de los Gobiernos Regionales que hayan asumido funciones.

3.6 Como parte del procedimiento, la citada directiva regula una serie de acciones orientadas a identificar los predios que corresponden al Estado, dejando a salvo la titularidad de terceros, tal como se establece en el citado artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151.

3.7 Durante el procedimiento de primera de dominio el área encargada (profesionales a cargo), se vale de las consultas formuladas a diferentes entidades como: las Municipalidades, SUNARP, COFOPRI, SERNANP, MINCU, Dirección Regional de Agricultura o de los órganos que hagan sus veces, entre otras, agotando todas las acciones que conlleven a identificar propiamente los predios materia de inmatriculación.

3.8 Bajo la misma línea, se establece que con la documentación técnica elaborada, de ser necesario, se remite en consulta al Registro de Predios de la SUNARP, solicitando la búsqueda catastral respectiva del área a inmatricular, adjuntando los documentos correspondientes, y si con la respuesta registral se determina que el total o parte del área materia de inmatriculación se encuentra libre de inscripción, se continúa con el procedimiento respecto de dicha área, procediendo si corresponde al redimensionamiento del área estatal y elaboración de los nuevos planos y memoria descriptiva correspondientes (ítem 6.2.7 y 6.2.10).

3.9 Hasta aquí queda claro que, como parte de las acciones orientadas a la inscripción de predios del Estado, se efectúa las consultas a las diferentes entidades, entre estas al Registro de Predios, a fin de que se determine si sobre el área materia de inscripción existen áreas de propiedad de terceros, y que de existir, se efectuará las acciones necesarias que conlleve a redimensionar el plano dejando a salvo los predios de propiedad estatal.

3.10 De otro lado, en el caso que la opinión emitida por la SUNARP se informe que existen áreas de propiedad de terceros cuya imposibilidad de ser georefenciados no permite establecer la superposición existente con el área materia de estudio, ante tal supuesto la Directiva N° 002-2016/SBN no regula el accionar del área a cargo del procedimiento.

3.11 Ahora, si bien el artículo 16 del Reglamento del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, prescribe que “no impide la inmatriculación el informe técnico que

señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”, dicho artículo debe interpretarse de forma sistemática respetando los principios registrales establecidos, dentro de estos “el principio de especialidad”, según el cual no puede abrirse, más de una partida registral para el mismo predio, pues de realizarse se estaría frente a una vulneración del citado principio, cuya consecuencia inmediata se presenta como una anomalía registral, como el caso de las denominadas duplicidades de partidas (indistintamente si es parcial o total).

3.12 Como es de verse, en la medida que la brigada encargada de efectuar el procedimiento de primera de dominio haya agotado las acciones necesarias para determinar la superposición de predios de terceros con los del Estado, la Resolución que se emita resulta factible de ser inscrita aun cuando se presente el supuesto establecido en el artículo 16 del Reglamento del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

3.13 Sin embargo, es de mencionarse que ante la eventual determinación de la propiedad de terceros cuya inscripción se presenta con más antigua, superponiéndose con predios del Estado, inscritos en el Registro de Predios, una de las medidas correctivas a tomarse es redimensionar el plano inscrito dejando libre de superposición a la partida más antigua.

3.14 Respecto a la posibilidad de notificar las actuaciones del procedimiento de primera inscripción de dominio al titular de un predio inscrito en su calidad de tercero, esta posibilidad implicaría que el área a cargo del procedimiento tiene claro la existencia de un tercero propietario con derecho inscrito, en cuyo caso más que notificarlo correspondería excluir el área de propiedad del tercero. Ahora, si lo que se tiene es un tercero propietario con derecho inscrito, cuyos linderos no pueden ser adecuadamente determinados con la información que obra en los títulos archivados, solo tendría caso notificarlo si se va a determinar el ámbito de su propiedad, cosa que no corresponde a la naturaleza del procedimiento de primera inscripción de dominio; en atención a lo señalado, no resulta aplicable lo regulado en el artículo 71 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS.

3.15 Asimismo, es de señalar que tanto el artículo 19 del TUO de la Ley N° 29151, como el artículo 38 de su Reglamento, no contemplan la posibilidad de notificar las actuaciones del procedimiento a terceros, sino que establece la publicación de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio del Estado por única vez en el diario oficial El Peruano, entre otros medios, a fin de que los que pudieran verse afectados puedan tomar conocimiento y hacer valer su derecho.

3.16 En tal sentido, se remarca que el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, se efectúa de oficio, a cargo de la entidad correspondiente, ante lo cual no se puede hablar de terceros involucrados dentro del procedimiento, razón por la cual no es factible efectuar notificación alguna, más aún cuando se parte del presupuesto de que el área a inscribir es en suma propiedad del Estado.

(...)

**36.** Que, de los antecedentes administrativos (Expediente n.º 820-2018/SBNSDAPE), se puede verificar lo siguiente:

- a. A folios 42 obra el memorándum n.º 02935-2018/SBN-DNR-SDRC del 16 de noviembre de 2018, por el cual la SDRC comunicó que, efectuada la búsqueda en la Base Gráfica Única de propiedades del Estado, conforme a la documentación técnica remitida, el predio materia de consulta no se encontraba registrado a la fecha.
- b. A folios 44 al 46 obra el Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de noviembre de 2018 que contiene el Informe Técnico n.º 11672-2018-ZR-V-ST/OC del 23 de noviembre de 2018 que en la evaluación técnica refiere lo siguiente:

“(...)



2.1.3. Teniendo en cuenta la información gráfica recopilada hasta el día de hoy por esta oficina, la cartografía base y la documentación técnica presentada por el usuario, se determina que **el polígono materia de estudio se ubica en una zona donde no ha sido posible determinar fehacientemente si se encuentra inscrito en forma individual o como parte de otro de mayor extensión**, esto debido a que en el archivo registral no se cuenta con información gráfica de todos los predios inscritos y porque además aún no se culmina con la implementación de la base gráfica.

(...)

2.1.5. Se deja constancia que en la zona de estudio se ha identificado la partida nro. 04007479, correspondiente al predio El Milagro, el cual no presenta información gráfica en título archivado y la unidad de medida son leguas cuadradas, así mismo, la descripción de sus linderos originales por ser muy ambiguos **no permite determinarla fehacientemente hasta donde son sus linderos ni ubicación exacta de este predio**; solo se han identificado dos independizaciones, las cuales si pueden georreferenciarse en función a sus respectivos planos en título archivado. Sin embargo, con estos antecedentes no es posible determinar si el polígono en consulta afecta o no al predio inscrito en la partida nro. 04007479.

(...)"

- c. A folios 61 obra el oficio n.º 038-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de enero de 2019 mediante el cual la SDAPE solicitó los títulos archivados correspondientes a la partida n.º 04007479 de la Oficina Registral de Trujillo.
- d. A folios 65 obra el Informe n.º 036-2019-ZR-V-ST-ARCH/FECF del 21 de enero de 2019 (S.I. n.º 02015-2019), por el cual el encargado de archivo de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo remitió copia certificada de lo siguiente:

PARTIDA	FECHA DE PRESENTACIÓN	ASIENTO	RECIBO	TOMO-DIARIO	DETALLE
04007479	14-11-1933	1171	75995	31	
04007479	02-08-1919	0143	--	014	No se ubica en el acervo documental del archivo registral
04007479	30-04-1918	1204	--	012	No se ubica en el acervo documental del archivo registral.
04007479	14-11-1933	1171	75995	31	
04007479	03-08-2012	64702	2012	29	

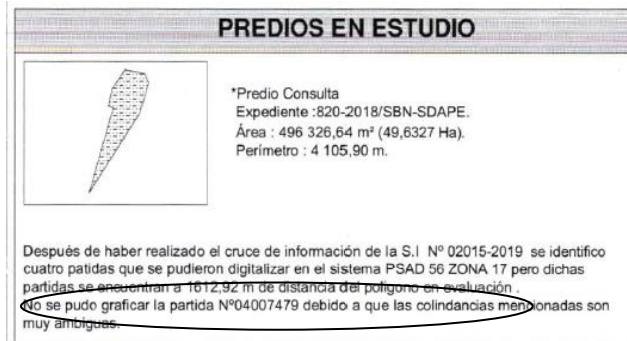
- e. A folios 349 al 354 obra el Informe Técnico Legal n.º 1616-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2019, en cuyo anexo se deja constancia de lo siguiente:

"2. FUNDAMENTOS LEGALES:

(...)

En tal sentido, con la información proporcionada por la Oficina Registral de Trujillo se realizó la evaluación concluyéndose que el predio no se superpondría con el predio inscrito en la Partida n.º 04007479 según consta en el Plano Diagnóstico n.º 0840-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 14 de marzo de 2019 (folios 338).

37. Que, de la revisión del Plano Diagnóstico n.º 0840-2019/SBN-DGPE-SDAPE se aprecia lo siguiente:



38. Que, de lo señalado en el cuadro “**PREDIOS EN ESTUDIO**” que forma parte del plano de diagnóstico n.º 0840-2019/SBN-DGPE-SDAPE se advierte una clara discrepancia respecto de lo afirmado en el Informe Técnico Legal n.º 1616-2019/SBN-DGPE-SDAPE, pues ante la imposibilidad de graficar la partida n.º 04007479 no resultaba posible determinar si existía o no superposición con “el predio”.

39. Que, sumado a ello, la SDS, en respuesta al pedido de evaluación técnica sobre la superposición alegada por “los administrados” respecto de su propiedad inscrita en la partida n.º 04007479 a través del memorándum n.º 00944-2020/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio de 2020 señala lo siguiente:

“(…)

Por lo tanto, de acuerdo a la información técnica referencial enviada por el administrado mediante el documento de la referencia d), contrastado con la base gráfica que obra en la SBN así como del registro del SINABIP, habría una superposición gráfica del 100% con el predio denominado El Milagro (Plano N° PD-002-EM-2017 y PLA001-EMR-2017); sin embargo al no contar con información técnica registral del predio denominado El Milagro no podríamos determinar la extensión real ni el área de superposición registral mas aún si se tiene en cuenta el Informe N° 11672-2018-ZR-V-ST/OC de la Zonal Registral N° V –Sede de Trujillo (documento que sirvió para sustentar la Resolución N° 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019) el cual deja constancia que sobre la P.E. 04007479 que corresponde al predio El Milagro, ésta no presenta información gráfica en el título archivado, siendo que las unidades de medida son leguas cuadradas, así mismo la descripción de sus linderos originales por ser muy antiguos no permite determinar fehacientemente sus linderos ni la ubicación exacta de este predio.

40. Que, de acuerdo a los antecedentes administrativos antes descritos se encuentra acreditado que la SDAPE agotó las acciones orientadas a la identificación de “el predio”, en cumplimiento de la normatividad señalada por la SDNC, en los puntos 3.4 al 3.6.

41. Que, en esa línea, no ha sido posible determinar la existencia de superposición entre “el predio” y lo inscrito en la partida 04007479, por lo que conforme a lo expresado por la SDNC (punto 3.10) nos encontraríamos ante un supuesto no regulado en la Directiva N° 002-2016/SBN.

42. Que, en tal sentido, atendiendo a que no existe elementos suficientes, para determinar si se afecta o no la propiedad de “los administrado”, corresponde

conservar “la resolución”, debiendo declararse improcedente el pedido de nulidad y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN;

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** el pedido de nulidad presentado por el señor Piero Alexis Benavides Roldán en representación de los señores **CARLOS FERNANDO COX GANOZA Y AUGUSTO JAVIER ÁLVAREZ CALDERÓN LARCO** contra la Resolución N° 776-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dando por agotada la vía administrativa, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

**Visado por**

**Especialista en Bienes Estatales IV**

**Firmado por**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:  
**663408U354**

## **INFORME PERSONAL N° 00007-2020/SBN-DGPE-GPG**

PARA: Victor Hugo Rodriguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE: Graciela Porras Gabriel  
Especialista en Bienes Estatales IV

ASUNTO: Pedido de nulidad de la Res. n. ° 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE

REF.: a) Memorándum n. ° 01410-2020/SBN-DGPE-SDAPE  
b) Solicitud de ingreso n. ° 09003-2020  
b) Expediente n. ° 820-2018/SBNSDAPE (370 folios)

FECHA: San Isidro, 23 julio de 2020

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia a) y b) a través del cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) trasladó el pedido de nulidad del señor Piero Alexis Benavides Roldán, como representante de los señores **CARLOS FERNANDO GANOZA Y AUGUSTO JAVIER ÁLVAREZ CALDERÓN LARCO** (en adelante “los administrados”), contra la resolución n.° 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019 (en adelante “la resolución”) que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del predio de 496 326,64 m<sup>2</sup> ubicado al sur del cerro Cabezón aproximadamente a 2.1 Km. de la margen derecha de la carretera Panamericana Norte (PE 1N) en el Km 590, distrito de Chicama, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, en adelante “el predio”.

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I) ANTECEDENTES:**

- 1.1. Con memorando n.° 02028-2018/SBN-DGPE-SDAPE-E1 del 13 de noviembre de 2018, la SDAPE dispuso la generación del expediente n.° 820-2018/SBNSDAPE a fin de iniciar el procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio” (folio 01).
- 1.2. Con escrito presentado el 28 de setiembre de 2018 (S.I. n. ° 35724-2018) la empresa AGROPECUARIA CHAVIN S.A.C. (en adelante “la administrada”) solicitó la inscripción en primera de dominio de “el predio” (folios 02 al 29).
- 1.3. Con oficio n.° 10174-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2018 la SDAPE dando respuesta al pedido de la administrada comunicó que el procedimiento de primera inscripción de dominio se realiza de oficio y progresivamente, sobre los predios de propiedad o bajo su competencia o administración; además, que producto de la revisión de la base gráfica de propiedades que a manera de consulta accede esta Superintendencia y la búsqueda catastral anexada a su solicitud se ha verificado preliminarmente que “el predio” objeto de consulta se superpondría con áreas inscritas en las Partida Nos. 11161823, 11160072 y 11302022 y el área restante se encontraría siendo materia de evaluación a través del Expediente N° 111-2014/SBNSDAPE sobre el cual la SBN ha iniciado de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio (folios 30).

- 1.4. Con memorándum n.º 5068-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de noviembre de 2018 la SDAPE solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro (SDRC) de esta Superintendencia informe si “el predio” se encuentra registrado o no en la Base Gráfica con la que cuenta (folios 32).
- 1.5. Con oficios n.ºs 10492, 10493, 10494, 10495, 10496, 10497, 10498-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de noviembre de 2018, la SDAPE requirió al Registro de Predios (folio 35), Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura (folio 36), Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura (folio 37), Gerencia Regional de Agricultura de La Libertad del Gobierno Regional de La Libertad (folio 38), Municipalidad Provincial de Ascope (folio 39), Municipalidad Distrital de Chicama (folio 40), Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI (folio 41), información conforme a sus competencia que afecte el procedimiento administrativo respecto de “el predio”.
- 1.6. Con memorando n.º 02935-2018/SBN-DNR-SDRC del 16 de noviembre de 2018 la SDRC da respuesta a lo solicitado (folio 42).
- 1.7. Con oficio n.º 10944-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018 la SDAPE solicitó al Gobernador del Gobierno Regional de La Libertad (GORE La Libertad) información sobre la existencia de propiedades, posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas, entre otros que pudiesen afectar con el procedimiento administrativo de primera de dominio de “el predio” (folios 43).
- 1.8. Con Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de noviembre de 2018, la Zona Registral N° V- Sede Trujillo concluye que: “(...) no se ha llegado a determinar que el polígono en consulta se encuentra inscrito en forma individual como parte de otro de mayor extensión esto debido a que en el archivo registral no se cuenta con información gráfica de todos los predios inscritos y porque además aún no se culmina con la implementación de la base gráfica” (folios 44).
- 1.9. Con oficio n.º 2380-2018-COFORPI/OZLIB del 07 de diciembre de 2018 COFOPRI trasladó el Informe Técnico N.º 051-2018-JPGR de fecha 06 de diciembre de 2018 (folios 49).
- 1.10. Con memorándum n.º 5703-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2018 la SDAPE informó a la Subdirección de Supervisión (SDS) sobre la ocupación de “el predio” (folios 52).
- 1.11. Con oficio n.º 900675-2018/DGPI/VMI/MC del 17 de diciembre de 2018 la Dirección General del Ministerio de Cultura trasladó el Informe n.º 900112-2018-DLLL-DGPI-VMI/MC del 13 de diciembre de 2018 (folios 54).
- 1.12. Con Oficio n.º 038-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de enero de 2019 la SDAPE solicitó al Registro de Predios información sobre los títulos involucrados en “el predio” (folios 61).
- 1.13. Con Oficio n.º 112-2019-GRLL-GTT/GRAAT del 16 de enero de 2019 la Gerencia de Administración y Adjudicación de Terrenos trasladó el Informe Técnico n.º 0003-2019-GRLL-GGR-GRAAT/SGPR-RMCT del 15 de enero de 2019, para los fines pertinentes (folios 62).

- 1.14. Con Informe n. ° 036-2019-ZR-V-ST-ARCH/FECF del 21 de enero de 2019 el encargado de archivo de la Zona Registral n. ° Sede Trujillo absuelve lo solicitando por la SDAPE (folios 65 al 338).
- 1.15. Con oficio n. ° 3070-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de abril de 2019 la SDAPE solicito a la Gerencia Regional de Agricultura de la Libertad informar sobre si “el predio” se está realizando procedimiento de deslinde y titulación o algún procedimiento de saneamiento físico – legal de la propiedad agraria seguido por Comunidad Campesina de Huanchaco, con la finalidad de no afectar los derechos de terceros (folio 339).
- 1.16. Con oficio n.º 585-2019-GRLL-GGR/GRAAT del 11 de abril de 2019 la Gerencia Regional del GORE La Libertad informa que respecto de “el predio” y pretendida por la Comunidad Campesina de Huanchaco no se está realizando procedimiento de deslinde y titulación o algún otro procedimiento de saneamiento físico legal, encontrándose fuera del polígono del Proyecto Especial Chavimochic(folio 340).
- 1.17. Con oficio n.º 4328-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio de 2019 la SDAPE solicitó información a la Dirección General de Derecho de los Pueblos Indígenas sobre algún registro de la Comunidad Campesina de Huanchaco (folio 341).
- 1.18. Con oficio n. ° 4330-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2019 la SDAPE solicitó información a la Gerencia Regional de Agricultura de La Libertad del GORE La Libertad precise a qué se refiere con “área pretendida por la Comunidad Campesina de Huanchaco”; además, si se cuenta con algún tipo de antecedente al respecto (folio 342).
- 1.19. Con resolución n. ° 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019, en adelante “la resolución”, la SDAPE dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, bajo las consideraciones del Informe Técnico Legal n. ° 1616-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2019 (355 al 357).
- 1.20. El 05 de setiembre de 2019 “la Resolución” fue publicada en el diario “El Peruano” (folios 360).
- 1.21. Con escrito presentado el 25 de junio de 2020 (S.I. N° 09003-2020) “los administrados” solicitan la nulidad de “la resolución”, bajo las siguientes consideraciones:
  - i. “El predio” inmatriculado con “la resolución” se encuentra superpuesto totalmente con su propiedad inscrita en la Partida n.º 04007479 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo;
  - ii. Sobre los antecedentes registrales de su propiedad, con fecha 30 de abril de 1918 se apertura la partida CCXXVI, Tomo 29, fojas 431, asiento 1 del Registro de Predios, que describe linderos físicos: por el norte: cadena de cerro que mira a Chicama; por el Este con la quebrada Mal Alma, Cruz de Llantén y Potrereros de Simbal; por el sur con la cadena de cerros altos que descienden hasta la quebrada de Quirihuac, dando vista a Menochucho, Galindo y Laredo y por el Oeste con las Pampas de Chicama a Trujillo;

- iii. El acceso a la propiedad sobre el fundo “El Milagro” tuvo lugar antes de la vigencia del Reglamento de 1936. Su propiedad se encontraba plenamente protegida por la Constitución de 1860 (vigente hasta el 18 de enero de 1920);
  - iv. Mediante escritura pública de compraventa del 14 de enero de 1919 otorgada ante notario Fernando S. Chávez, Carlos F. Hoyle Castro adquiere de Susana Ferrer viuda de Sánchez la propiedad de “el predio” antes mencionado, inscribiéndose en el asiento 3, fojas 432 del Tomo 29 del Registro de Predios de la Libertad;
  - v. Mediante escritura pública de fecha 04 de noviembre de 1933 otorgada ante Notario Higinio Gutiérrez, el señor Carlos F. Hoyle Castro cedió en pago a favor de sus causantes, los señores Larco Herrera Hermanos la propiedad, inscribiéndose la transferencia con fecha 14 de noviembre de 1933, tal como consta en el asiento 10, fojas 140 del Tomo 67, trascrita en la Ficha PR037351 que continúa en la Partida N° 04007479 del Registro de Predios de Trujillo;
  - vi. A partir de 2008 se independizaron en las secciones siguientes:
    - a. Lote 1 en la Partida n. ° 11135730, con un área de 74.2723 has.
    - b. Lote 2 en la Partida n. ° 11135731, con un área de 25.6392 has.
    - c. Milagro 2 en la Partida n. ° 11141178 con un área de 1,518.7744 has.
    - d. Milagro 3 en la Partida n. ° 11141179, con un área de 608.4294 has.
  - vii. Producto de las independizaciones quedó un área remanente que se aprecia en el plano de reconstrucción adjunta, basada en la partida matriz adjunta;
  - viii. Deja constancia que fluye de los documentos registrales que se acompañan como anexos, la propiedad de los representados comprende los distritos de Trujillo, Chicama, Simbal y otros, extendiéndose por las provincias de Trujillo, Ascope y Otuzco;
  - ix. Para sustentar su pedido de nulidad, presenta copia de la partida N.º 04007479 y un plano de ubicación de “el predio”.
- 1.22. Con memorándum N° 01410-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2020 la SDAPE remite el pedido de nulidad formulado por el administrado a través de la S.I. N° 09003-2020.
- 1.23. Con memorándum N° 00712-020/SBN-DGPE del 06 de julio se solicitó a la SDS realice un diagnóstico de la superposición alegada por “los administrados”.
- 1.24. Con memorándum N° 00944-2020/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio de 2020 la SDS absuelve los solicitado, trasladando el Plano de Diagnóstico N. ° 1194-2020/SBN-DGPE-SDS.

## II) ANÁLISIS

- 2.1. Sobre la instancia competente para declarar la nulidad de los actos administrativos, el artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. n.º 004-2019-JUS (en adelante TUO de la LPAG) señala lo siguiente:

“11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

11.2. La nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto. (...)”

- 2.2. Asimismo, sobre los recursos administrativos, el artículo 218° del TUO de la LPAG dispone lo siguiente:



“218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración.
- b) Recurso de apelación.
- (...)

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.”

- 2.3. De acuerdo artículo 43° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado por el D.S. 016-2010-VIVIVENDA, la SDAPE depende jerárquicamente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), por lo que corresponde a esta dirección evaluar lo solicitado por el administrado a través del recurso de apelación.
- 2.4. Corresponde verificar si el pedido de nulidad fue interpuesto dentro del plazo señalado en el artículo 218.2 del TUO de la LPAG.
- 2.5. Obra en los antecedentes administrativos del expediente n. ° 820-2018/SBNSDAPE: a) La copia de la publicación de “la resolución” en el diario “El Peruano” con fecha 05 de setiembre de 2019 (folios 360); y, b) La constancia n. ° 1594-2019/SBN-GG-UTD del 15 de octubre de 2019 (folios 363).
- 2.6. De lo señalado en la constancia n. ° 1189-2019/SBN-GG-UTD queda evidenciado que contra “la resolución” no se interpuso medio impugnativo alguno, encontrándose firme el acto, de conformidad con el artículo 222° del TUO de la LPAG.
- 2.7. Por lo expuesto, corresponde se declare improcedente el pedido de nulidad presentado contra “la Resolución” y darse por agotada la vía administrativa.
- 2.8. Sin perjuicio de lo antes señalado, debe destacarse lo siguiente:

### **Sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio:**

- 2.9. De acuerdo al artículo 36° del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo n. ° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley 29151”) los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN.
- 2.10. De la norma en mención se desprende que la SBN es **competente para aprobar la primera inscripción de dominio**, siempre que se cumpla con dos presupuestos:
  - ✓ No se encuentre inscritos en el Registro de Predios.
  - ✓ No constituyan propiedad de particulares, ni de Comunidades Campesinas y Nativas.

2.11. La Directiva n.º 002-2016/SBN aprobada mediante Resolución N° 052-2016/SBN del 15 de julio de 2016 sobre “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado” (en adelante “la Directiva”), señala en el numeral 5.2 que “La determinación de las áreas materia de primera inscripción de dominio de predios del Estado requieren previamente de inspecciones técnicas y consultas a las entidades competentes, dependiendo de la naturaleza y ubicación del predio a inscribir”.

2.12. Asimismo, para la identificación del predio el numeral 6.2.2 de “la Directiva” señala que:

“La acción se inicia con la elaboración del polígono del predio y su respectiva verificación en la base gráfica con que cuenta la entidad, que en el caso de la SBN se encuentran administrada por la SDRC, y los demás documentos con que se cuente; asimismo, dependiendo de la naturaleza y ubicación del predio, será enviado en consulta a otras entidades como: Municipalidades, SUNARP, COFOPRI, SERNANP, MINCU, Dirección Regional de Agricultura o de los órganos que hacen sus veces en esa materia, entre otras, quienes deberán dar respuestas dentro del plazo de siete (07) días hábiles establecido en el artículo 56 de la Ley N° 30230”.

2.13. Se pondrá fin al procedimiento, conforme al numeral 6.2.4, en los supuesto siguientes:

“a) Se acredite que el predio es de propiedad particular o de Comunidades Campesinas Nativas, cuyo derecho de propiedad se encuentra inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP.

(...)

c) Se acredite que el predio es de propiedad de particulares por constar en documento público válidamente otorgado.”

2.14. En el presente caso, corresponde determinar si la SDAPE siguió el procedimiento dispuesto en la normatividad antes descrita, para la emisión de “la resolución”.

2.15. De los antecedentes administrativos (Expediente n.º 820-2018/SBNSDAPE), se puede verificar lo siguiente:

a. A folios 42 obra el memorándum n.º 02935-2018/SBN-DNR-SDRC del 16 de noviembre de 2018, por el cual la SDRC comunicó que efectuada la búsqueda en la Base Gráfica Única de propiedades del Estado, conforme a la documentación técnica remitida, el predio materia de consulta no se encontraba registrado a la fecha.

b. A folios 44 al 46 obra el Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de noviembre de 2018 que contiene el Informe Técnico n.º 11672-2018-ZR-V-ST/OC del 23 de noviembre de 2018 que en la evaluación técnica refiere lo siguiente:

“(...)

2.1.3. Teniendo en cuenta la información gráfica recopilada hasta el día de hoy por esta oficina, la cartografía base y la documentación técnica presentada por el usuario, se determina que **el polígono materia de estudio se ubica en una zona donde no ha sido posible determinar fehacientemente si se**

**encuentra inscrito en forma individual o como parte de otro de mayor extensión**, esto debido a que en el archivo registral no se cuenta con información gráfica de todos los predios inscritos y porque además aún no se culmina con la implementación de la base gráfica.

(...)

2.1.5. Se deja constancia que en la zona de estudio se ha identificado la partida nro. 04007479, correspondiente al predio El Milagro, el cual no presenta información gráfica en título archivado y la unidad de medida son leguas cuadradas, así mismo, la descripción de sus linderos originales por ser muy ambiguos **no permite determinarla fehacientemente hasta donde son sus linderos ni ubicación exacta de este predio**; solo se han identificado dos independizaciones, las cuales si pueden georreferenciarse en función a sus respectivos planos en título archivado. Sin embargo, con estos antecedentes no es posible determinar si el polígono en consulta afecta o no al predio inscrito en la partida nro. 04007479.

(...)"

- c. A folios 61 obra el oficio n. ° 038-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de enero de 2019 mediante el cual la SDAPE solicitó los títulos archivados correspondientes a la partida n. ° 04007479 de la Oficina Registral de Trujillo.
- d. A folios 65 obra el Informe n.º 036-2019-ZR-V-ST-ARCH/FECF del 21 de enero de 2019 (S.I. n.º 02015-2019), por el cual el encargado de archivo de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo remitió copia certificada de lo siguiente:

PARTIDA	FECHA DE PRESENTACIÓN	ASIENTO	RECIBO	TOMO-DIARIO	DETALLE
04007479	14-11-1933	1171	75995	31	
04007479	02-08-1919	0143	--	014	No se ubica en el acervo documental del archivo registral
04007479	30-04-1918	1204	--	012	No se ubica en el acervo documental del archivo registral.
04007479	14-11-1933	1171	75995	31	
04007479	03-08-2012	64702	2012	29	

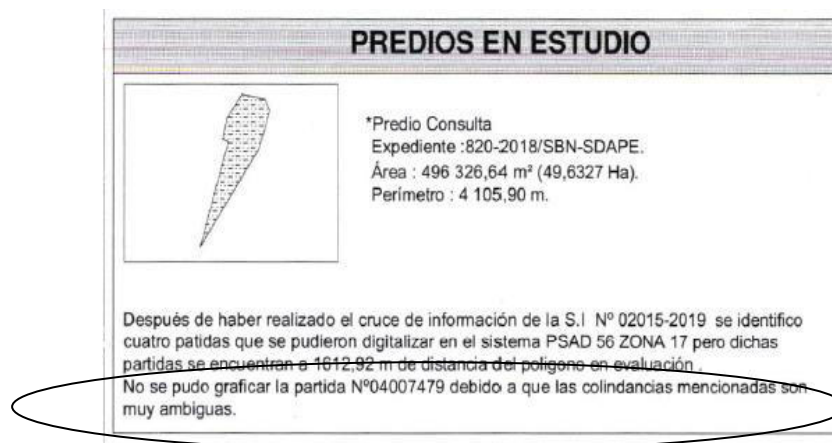
- e. A folios 349 al 354 obra el Informe Técnico Legal n.º 1616-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2019, en cuyo anexo se deja constancia de lo siguiente:

“2. FUNDAMENTOS LEGALES:

(...)

En tal sentido, con la información proporcionada por la Oficina Registral de Trujillo se realizó la evaluación concluyéndose que el predio no se superpondría con el predio inscrito en la Partida n. ° 04007479 según consta en el Plano Diagnóstico n. ° 0840-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 14 de marzo de 2019 (folios 338).

- 2.16.** De la revisión del Plano Diagnóstico n.º 0840-2019/SBN-DGPE-SDAPE se aprecia lo siguiente:



- 2.17.** De lo señalado en el cuadro “**PREDIOS EN ESTUDIO**” que forma parte del plano de diagnóstico n. ° 0840-2019/SBN-DGPE-SDAPE se advierte una clara discrepancia respecto de lo afirmado en el Informe Técnico Legal n. ° 1616-2019/SBN-DGPE-SDAPE, pues ante la imposibilidad de graficar la partida n. ° 04007479 no resultaba posible determinar si existía o no superposición con “el predio”.
- 2.18.** Sumado a ello, la SDS, en respuesta al pedido de evaluación técnica sobre la superposición alegada por “los administrados” respecto de su propiedad inscrita en la partida n.º 04007479 a través del memorándum n.º 00944-2020/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio de 2020 señala lo siguiente:

“(…)

Por lo tanto, de acuerdo a la información técnica referencial enviada por el administrado mediante el documento de la referencia d), contrastado con la base gráfica que obra en la SBN así como del registro del SINABIP, habría una superposición gráfica del 100% con el predio denominado El Milagro (Plano N° PD-002-EM-2017 y PLA001-EMR-2017); sin embargo al no contar con información técnica registral del predio denominado El Milagro no podríamos determinar la extensión real ni el área de superposición registral mas aún si se tiene en cuenta el Informe N° 11672-2018-ZR-V-ST/OC de la Zonal Registral N° V –Sede de Trujillo (documento que sirvió para sustentar la Resolución N° 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019) el cual deja constancia que sobre la P.E. 04007479 que corresponde al predio El Milagro, ésta no presenta información gráfica en el título archivado, siendo que las unidades de medida son leguas cuadradas, así mismo la descripción de sus linderos originales por ser muy antiguos no permite determinar fehacientemente sus linderos ni la ubicación exacta de este predio.


- 2.19.** En tal sentido, no hay elementos necesarios para determinar si se está afectando o no la propiedad inscrita en la partida 04007479.
- 2.20.** Por lo expuesto, y ante el peligro inminente de afectar derechos de terceros, además de la repercusión respecto de futuros casos similares, considero conveniente se traslade una consulta a la Subdirección de Normas y Capacitaciones, en los siguientes términos:

¿En los casos en los que no es posible determinar la superposición con terceros, pero cuyas inscripciones registrales han sido identificadas, es posible aplicar el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 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”, como lo hizo la SDAPE en el décimo considerando de la resolución?

### III. CONCLUSIÓN:

- 3.1. Para efectos de resolver el presente pedido de nulidad formulados por “los administrado”, se recomienda trasladar una consulta a la SDNC, bajo las consideraciones antes señaladas.

 Firmado digitalmente por:  
PORRAS GABRIEL Graciela FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 23/07/2020 20:46:10-0500

Especialista en Bienes Estatales IV

## **MEMORANDUM N° 00347-2020/SBN-DNR**

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **WENSEL RICHARD NAVEROS FLORES**  
Director (e) de Normas y Registro

ASUNTO : Absolución de consulta sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado

REFERENCIA : MEMORANDUM N° N° 00813-2020/SBN-DGPE

FECHA : 24 de agosto del 2020

---

Me dirijo a usted en atención al documento citado en la referencia, mediante el cual consulta a esta Dirección sobre las acciones a efectuarse dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, bajo el marco normativo del Sistema Nacional de Bienes Estatales, haciendo referencia al Expediente N°820-2018/SBNSDAPE.

Sobre el particular, con la conformidad de esta Dirección, hago llegar a su Despacho el Informe N°0092-2020/SBN-DNR-SDNC, elaborado por la Subdirección de Normas y Capacitación, el cual contiene la evaluación realizada y la opinión sobre el tema materia de consulta.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
NAVEROS FLORES Wensel Richard FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 24/08/2020 10:46:11-0500

**Director (e) de Normas y Registro**  
WRNF/cmc

Anexos:  
- Informe N°00092-2020-SBN-DNR-SDNC

## **INFORME N° 00092-2020/SBN-DNR-SDNC**

PARA : **SARA CORINA CORDOVA LLACZA**  
Subdirectora(e) de la Subdirección de Normas y Capacitación

DE : **VANESSA VILLAVICENCIO CANDIA**  
Especialista en Bienes Estatales III de la Subdirección de Normas y Capacitación

ASUNTO : Opinión sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado

REFERENCIA : a) PROVEIDO N° 00363-2020/DNR  
b) PROVEIDO N° 00364-2020/DNR  
c) PROVEIDO N° 00365-2020/DNR  
d) PROVEIDO N° 00366-2020/DNR  
e) PROVEIDO N° 00189-2020/SDNC  
f) MEMORANDUM N° 00813-2020/SBN-DGPE

FECHA : 22 de agosto del 2020

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia f), mediante el cual el Director de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal solicita que esta Subdirección emita opinión sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio del predio estatal, haciendo referencia al Expediente N° 820-2018/SBNSDAPE.

### **I. ANTECEDENTES.**

1.1 Mediante Memorando N° 813-2020/SBN-DGPE, de fecha 24 de julio de 2020, el Director de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, pone en conocimiento de la Dirección de Normas y Registro (DNR) la solicitud de nulidad de la Resolución N° 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE, que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado, del predio de 496 326, 64 m2 ubicado al sur del cerro cabezón aproximadamente a 2.1 Km de la margen derecha de la carretera panamericana norte (PE 1N) en el Km 590, distrito de Chicama, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, ante lo cual efectúa las consultas siguientes:

- ¿En los casos en los que no es posible determinar la superposición con terceros, pero cuyas inscripciones registrales han sido identificadas, es factible aplicar el tercer párrafo del artículo 16 del Reglamento de Inscripciones de 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"?
- ¿Debiera notificarse de las actuaciones al titular de predio inscrito en su calidad de tercero, de acuerdo al artículo 71 del TUO de la LPAG?

1.2 Mediante Proveído N° 363-364-365-366/SBN-DNR, de fecha 25 de julio de 2020, la DNR remite a esta Subdirección la consulta efectuada, a fin de dar atención a la misma.

### **II. OBJETO**

Emitir opinión sobre las acciones a efectuarse dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, bajo el marco normativo del SNBE.

### III. ANÁLISIS

3.1 Cabe señalar que, las consultas que absuelve esta Subdirección son de carácter orientador y están referidas al sentido y alcance de la normativa que regula la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos, de conformidad con lo dispuesto por el literal j) del numeral 14.1 del artículo 14 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, en concordancia con el literal c) del artículo 37 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

3.2 Respecto del SNBE, se debe tener en cuenta la modificación dispuesta por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, que modifica el artículo 3 de la Ley N° 29151, precisando que los bienes estatales bajo el ámbito del SNBE, se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que integra el SNBE. Siendo ello así, a partir de la modificación producida por el numeral 1 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo 1439, aprobado con Decreto Supremo N° 217-2019-EF, para efectos de su aplicación, a la SBN le corresponde emitir pronunciamientos respecto de los predios estatales, encontrándose a cargo del Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) emitir opiniones o absolver consultas respecto de los inmuebles.

3.3 En su calidad de ente rector del SNBE, la SBN se encuentra encargada de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal sobre los predios del Estado que se encuentren bajo su competencia, de oficio y de forma progresiva, hasta su inscripción en el Registro de Predios, de conformidad con el numeral 14.2 del artículo 14 y numeral 18.1 del artículo 18 del TUO de la Ley N° 29151.

3.4 Sobre los predios del Estado, es de tener en cuenta que los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las comunidades campesinas y nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del SNBE, de conformidad con el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151.

3.5 Mediante la Directiva N° 002-2016/SBN, Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, aprobada con Resolución N° 052-2016/SBN, se establece que la primera inscripción de dominio de predios del Estado es un procedimiento de oficio a cargo de la SBN y de los Gobiernos Regionales que hayan asumido funciones.

3.6 Como parte del procedimiento, la citada directiva regula una serie de acciones orientadas a identificar los predios que corresponden al Estado, dejando a salvo la titularidad de terceros, tal como se establece en el citado artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151.

3.7 Durante el procedimiento de primera de dominio el área encargada (profesionales a cargo), se vale de las consultas formuladas a diferentes entidades como: las Municipalidades, SUNARP, COFOPRI, SERNANP, MINCU, Dirección Regional de Agricultura o de los órganos que hagan sus veces, entre otras, agotando todas las acciones que conlleven a identificar propiamente los predios materia de inmatriculación.

3.8 Bajo la misma línea, se establece que con la documentación técnica elaborada, de ser necesario,



se remite en consulta al Registro de Predios de la SUNARP, solicitando la búsqueda catastral respectiva del área a inmatricular, adjuntando los documentos correspondientes, y si con la respuesta registral se determina que el total o parte del área materia de inmatriculación se encuentra libre de inscripción, se continúa con el procedimiento respecto de dicha área, procediendo si corresponde al redimensionamiento del área estatal y elaboración de los nuevos planos y memoria descriptiva correspondientes (ítem 6.2.7 y 6.2.10).

3.9 Hasta aquí queda claro que, como parte de las acciones orientadas a la inscripción de predios del Estado, se efectúa las consultas a las diferentes entidades, entre estas al Registro de Predios, a fin de que se determine si sobre el área materia de inscripción existen áreas de propiedad de terceros, y que de existir, se efectuará las acciones necesarias que conlleve a redimensionar el plano dejando a salvo los predios de propiedad estatal.

3.10 De otro lado, en el caso que la opinión emitida por la SUNARP se informe que existen áreas de propiedad de terceros cuya imposibilidad de ser georeferenciados no permite establecer la superposición existente con el área materia de estudio, ante tal supuesto la Directiva N° 002-2016/SBN no regula el accionar del área a cargo del procedimiento.

3.11 Ahora, si bien el artículo 16 del Reglamento del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, prescribe que “no impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”, dicho artículo debe interpretarse de forma sistemática respetando los principios registrales establecidos, dentro de estos “el principio de especialidad”, según el cual no puede abrirse, más de una partida registral para el mismo predio, pues de realizarse se estaría frente a una vulneración del citado principio, cuya consecuencia inmediata se presenta como una anomalía registral, como el caso de las denominadas duplicidades de partidas (indistintamente si es parcial o total).

3.12 Como es de verse, en la medida que la brigada encargada de efectuar el procedimiento de primera de dominio haya agotado las acciones necesarias para determinar la superposición de predios de terceros con los del Estado, la Resolución que se emita resulta factible de ser inscrita, aún cuando se presente el supuesto establecido en el artículo 16 del Reglamento del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

3.13 Sin embargo, es de mencionarse que ante la eventual determinación de la propiedad de terceros cuya inscripción se presenta con más antigua, superponiéndose con predios del Estado, inscritos en el Registro de Predios, una de las medidas correctivas a tomarse es redimensionar el plano inscrito dejando libre de superposición a la partida más antigua.

3.14 Respecto a la posibilidad de notificar las actuaciones del procedimiento de primera inscripción de dominio al titular de un predio inscrito en su calidad de tercero, esta posibilidad implicaría que el área a cargo del procedimiento tiene claro la existencia de un tercero propietario con derecho inscrito, en cuyo caso más que notificarlo correspondería excluir el área de propiedad del tercero. Ahora, si lo que se tiene es un tercero propietario con derecho inscrito, cuyos linderos no pueden ser adecuadamente determinados con la información que obra en los títulos archivados, solo tendría caso notificarlo si se va a determinar el ámbito de su propiedad, cosa que no corresponde a la naturaleza del procedimiento de primera inscripción de dominio; en atención a lo señalado, no resulta aplicable lo regulado en el artículo 71 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS.

3.15 Asimismo, es de señalar que tanto el artículo 19 del TUO de la Ley N° 29151, como el artículo 38 de su Reglamento, no contemplan la posibilidad de notificar las actuaciones del procedimiento a terceros, sino que establece la publicación de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio del Estado por única vez en el diario oficial El Peruano, entre otros medios, a fin de que los que pudieran verse afectados puedan tomar conocimiento y hacer valer su derecho.

3.16 En tal sentido, se remarca que el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del

Estado, se efectúa de oficio, a cargo de la entidad correspondiente, ante lo cual no se puede hablar de terceros involucrados dentro del procedimiento, razón por la cual no es factible efectuar notificación alguna, más aún cuando se parte del presupuesto de que el área a inscribir es en suma propiedad del Estado.

#### IV. CONCLUSIONES

1. El procedimiento de primera inscripción de dominio del Estado es de oficio, a cargo de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, cuyo punto de partida es que el área a inscribir es de propiedad del Estado, dentro del cual no es posible hablar de terceros dentro del procedimiento, por ende no resulta aplicable lo regulado en el artículo 71 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS.

2. En la medida que la brigada encargada de efectuar el procedimiento de primera de dominio haya agotado las acciones necesarias para determinar la superposición de predios de terceros con las del Estado, la Resolución que se emita resulta factible de ser inscrita en el Registro de Predios, aun cuando se presente el supuesto establecido en el artículo 16 del Reglamento del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

Es todo cuanto se informa.

 Firmado digitalmente por:  
VILLAVICENCIO CANDIA Vanessa Silvana  
FAU 20131057823 hard  
Fecha: 22/08/2020 21:30:49-0500

Abogada de la Subdirección de Normas y Capacitación

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Visto el presente informe, la Subdirectora (e) de Normas y Capacitación expresa su conformidad; en consecuencia, dérvase al despacho del Director de Normas y Registro, para su conocimiento y fines pertinentes.

 Firmado digitalmente por:  
CORDOVA LLACZA Sara Corina FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 22/08/2020 21:35:11-0500

**Subdirectora (e) de Normas y Capacitación**

SCLL/vvc

## **INFORME PERSONAL N° 00012-2020/SBN-DGPE-GPG**

PARA: Victor Hugo Rodriguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE: Graciela Porras Gabriel  
Especialista en Bienes Estatales IV

ASUNTO: Pedido de nulidad de la Res. n.º 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE

REF.: a) Memorándum n.º 0347-2020/SBN-DNR  
b) Informe n.º 0092-2020/SBN-DNR-SDNC  
c) Informe personal n.º 007-2020/SBN-DGPE-GPG

FECHA: San Isidro, 28 de agosto de 2020

Me dirijo a usted con la finalidad de complementar el documento de la referencia c) teniendo cuenta para ello la opinión de la Subdirección de Normas y Capacitación emitida a través del documento de la referencia c) de la referencia.

Al respecto, informo lo siguiente:

- 1.1. Mediante Informe personal n.º 007-2020/SBN-DGPE-GPG del 23 de julio de 2020 se concluyó que resultaba conveniente trasladar una consulta a la Subdirección de Normas y Capacitaciones, en los siguientes términos:

¿En los casos en los que no es posible determinar la superposición con terceros, pero cuyas inscripciones registrales han sido identificadas, es posible aplicar el tercer párrafo del artículo 16º del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 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”, como lo hizo la SDAPE en el décimo considerando de la resolución?

- 1.2. Mediante Informe n.º 0092-2020/SBN-DNR-SDNC la Subdirección de Normas y Capacitaciones (en adelante “SDNC”) absuelve la consulta en los siguientes términos:

“(…)”

3.3 En su calidad de ente rector del SNBE, la SBN se encuentra encargada de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal sobre los predios del Estado que se encuentren bajo su competencia, de oficio y de forma progresiva, hasta su inscripción en el Registro de Predios, de conformidad con el numeral 14.2 del artículo 14 y numeral 18.1 del artículo 18 del TUO de la Ley N° 29151.

3.4 Sobre los predios del Estado, es de tener en cuenta que los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las comunidades campesinas y nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del SNBE, de conformidad con el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151.

3.5 Mediante la Directiva N° 002-2016/SBN, Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, aprobada con Resolución N° 052-2016/SBN, se establece que la primera inscripción de dominio de predios del Estado es un procedimiento de oficio a cargo de la SBN y de los Gobiernos Regionales que hayan asumido funciones.

3.6 Como parte del procedimiento, la citada directiva regula una serie de acciones orientadas a identificar los predios que corresponden al Estado, dejando a salvo la titularidad de terceros, tal como se establece en el citado artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151.

3.7 Durante el procedimiento de primera de dominio el área encargada (profesionales a cargo), se vale de las consultas formuladas a diferentes entidades como: las Municipalidades, SUNARP, COFOPRI, SERNANP, MINCU, Dirección Regional de Agricultura o de los órganos que hagan sus veces, entre otras, agotando todas las acciones que conlleven a identificar propiamente los predios materia de inmatriculación.

3.8 Bajo la misma línea, se establece que con la documentación técnica elaborada, de ser necesario, se remite en consulta al Registro de Predios de la SUNARP, solicitando la búsqueda catastral respectiva del área a inmatricular, adjuntando los documentos correspondientes, y si con la respuesta registral se determina que el total o parte del área materia de inmatriculación se encuentra libre de inscripción, se continúa con el procedimiento respecto de dicha área, procediendo si corresponde al redimensionamiento del área estatal y elaboración de los nuevos planos y memoria descriptiva correspondientes (ítem 6.2.7 y 6.2.10).

3.9 Hasta aquí queda claro que, como parte de las acciones orientadas a la inscripción de predios del Estado, se efectúa las consultas a las diferentes entidades, entre estas al Registro de Predios, a fin de que se determine si sobre el área materia de inscripción existen áreas de propiedad de terceros, y que de existir, se efectuará las acciones necesarias que conlleve a redimensionar el plano dejando a salvo los predios de propiedad estatal.

3.10 De otro lado, en el caso que la opinión emitida por la SUNARP se informe que existen áreas de propiedad de terceros cuya imposibilidad de ser georeferenciados no permite establecer la superposición existente con el área materia de estudio, ante tal supuesto la Directiva N° 002-2016/SBN no regula el accionar del área a cargo del procedimiento.

3.11 Ahora, si bien el artículo 16 del Reglamento del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, prescribe que “no impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”, dicho artículo debe interpretarse de forma sistemática respetando los principios registrales establecidos, dentro de estos “el principio de especialidad”, según el cual no puede abrirse, más de una partida registral para el mismo predio, pues de realizarse se estaría frente a una vulneración del citado principio, cuya consecuencia inmediata se presenta como una anomalía registral, como el caso de las denominadas duplicidades de partidas (indistintamente si es parcial o total).

3.12 Como es de verse, en la medida que la brigada encargada de efectuar el procedimiento de primera de dominio haya agotado las acciones necesarias para determinar la superposición de predios de terceros con los del Estado, la Resolución que se emita resulta factible de ser inscrita aun cuando se presente el supuesto establecido en el artículo 16 del Reglamento del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

3.13 Sin embargo, es de mencionarse que ante la eventual determinación de la propiedad de terceros cuya inscripción se presenta con más antigua, superponiéndose con predios del Estado, inscritos en el Registro de Predios, una de las medidas correctivas a tomarse es redimensionar el plano inscrito dejando libre de superposición a la partida más antigua.

3.14 Respecto a la posibilidad de notificar las actuaciones del procedimiento de primera inscripción de dominio al titular de un predio inscrito en su calidad de tercero, esta posibilidad implicaría que el área a cargo del procedimiento tiene claro la existencia de un tercero propietario con derecho inscrito, en cuyo caso más que notificarlo correspondería excluir el área de propiedad del tercero. Ahora, si lo que se tiene es un tercero propietario con derecho inscrito, cuyos linderos no pueden ser adecuadamente determinados con la información que obra en los títulos archivados, solo tendría caso notificarlo si se va a determinar el ámbito de su propiedad, cosa que no corresponde a la naturaleza del procedimiento de primera inscripción de dominio; en atención a lo señalado, no resulta aplicable lo regulado en el artículo 71 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS.

3.15 Asimismo, es de señalar que tanto el artículo 19 del TUO de la Ley N° 29151, como el artículo 38 de su Reglamento, no contemplan la posibilidad de notificar las actuaciones del

procedimiento a terceros, sino que establece la publicación de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio del Estado por única vez en el diario oficial El Peruano, entre otros medios, a fin de que los que pudieran verse afectados puedan tomar conocimiento y hacer valer su derecho.


3.16 En tal sentido, se remarca que el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, se efectúa de oficio, a cargo de la entidad correspondiente, ante lo cual no se puede hablar de terceros involucrados dentro del procedimiento, razón por la cual no es factible efectuar notificación alguna, más aún cuando se parte del presupuesto de que el área a inscribir es en suma propiedad del Estado.

(...)"

- 1.3. En el presente caso, conforme a los antecedentes administrativos descritos en el Informe Personal n.º 007-2020/SBN-DGPE-GPG (punto 2.15) se encuentran acreditado que la SDAPE realizó las acciones orientadas a la identificación de "el predio", conforme a la normativa señalada por la SDNC, en los puntos 3.4 al 3.6.
- 1.4. En esa línea, como también se señaló en el Informe Personal n.º 007-2020/SBN-DGPE-GPG no ha sido posible determinar la existencia de superposición entre el predio de 496 326,64 m<sup>2</sup>, ubicado al sur del cerro Cabezón aproximadamente a 2.1 Km. de la margen derecha de la carretera Panamericana Norte (PE 1N) en el Km 590, distrito de Chicama, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, inmatriculado en la partida n.º 11393644 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V –Sede de Trujillo, en virtud de la resolución n.º 0773-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019 (en adelante "la resolución", respecto del predio inscrito en la partida 04007479, por lo que conforme a lo expresado por la SDNC (punto 3.10) nos encontramos ante un supuesto no regulado por la Directiva n.º 002-2016/SBN.
- 1.5. Por lo expuesto, atendiendo a que no existe elementos suficientes, para determinar si se afecta o no la propiedad inscrita en la partida 04007479 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V –Sede de Trujillo, corresponde conservar "la resolución", debiendo declararse improcedente el pedido de nulidad y darse por agotada la vía administrativa.

### **CONCLUSIÓN:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar improcedente el recurso de apelación formulado por "el administrado", contra el acto administrativo contenido en "la resolución" dando por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:  
PORRAS GABRIEL Graciela FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 28/08/2020 10:11:00-0500

Especialista en Bienes Estatales IV