

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0443-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de junio del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 321-2019/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de 2 411 141,62 m², ubicado a 5,50 km, al Sur del Centro Poblado Ámbar, al Sur del Fundo Cochahuain y Norte de la quebrada Ayupata, en la margen izquierda del río Ámbar, distrito de Ámbar, provincia de Huaura departamento de Lima (en adelante “el predio”), 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 lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento^[2] 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^[3] (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 presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 38° de “el Reglamento”, según los cuales, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, se desarrolla respecto de 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, procedimiento que será sustentado y aprobado por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 002-2016/SBN”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18 de “la Ley”, *“las 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;
5. Que, como parte de la etapa de identificación de “el predio” se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un terreno eriazado con un área de 30 980 286,64 m², ubicado a 5,50 kilómetros al sur del centro poblado de Ámbar, entre los cerros Jatunovo, Caña Cruz, Pacur y Huayu y la quebrada Cochaca en la margen izquierda del río Ámbar, distrito de Ámbar, provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante “área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano de Perimétrico – Ubicación n.º 0670-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 2) y la Memoria Descriptiva 0394-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folios 3 al 5), que se encontraría sin inscripción registral;
6. Que, mediante Oficios nros. 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163 y 2164-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 6 de marzo de 2019 (folios 6 al 12), se solicitó información a las siguientes entidades: la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, Municipalidad Provincial de Huaura y Municipalidad Distrital de Ámbar, respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;
7. Que, en atención al requerimiento efectuado, mediante Oficio n.º 0880-2019-SUNARP-Z.R.NºIX/HUA, la Oficina Registral de Huacho remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 22 de marzo del 2019 (folios 13 al 15), elaborado en base al Informe Técnico n.º 06341-2019-SUNARP-Z.R.NºIX-OC del 21 de marzo del 2019, según el cual informó que el “área materia de evaluación” se ubica sobre ámbito inscrito en las Partidas nros. 08000663 (anotación preventiva) y 08012042 del Registro de Predios de Huacho, las mismas que cuentan con referencia gráfica en sus títulos archivados, pero estas no poseen elementos técnicos necesarios para determinar su forma y ubicación exacta; por lo que, no se puede descartar superposición;
8. Que, al respecto, mediante Oficio n.º 3099-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 5 de abril de 2019 (folio 25), se solicitó copia del título archivado de la Partida n.º 08012042 a la Oficina Registral de Huacho, con la finalidad determinar su ubicación exacta y descartar la afectación de derechos de propiedad de terceros. En ese sentido, mediante Oficio n.º 1175-2019-SUNARP-Z.R.NºIX-HUA presentado el 25 de abril de 2019 (folios 35 al 65) la citada entidad remitió lo solicitado; la misma que fue materia de análisis técnico – legal para la determinación de derechos de propiedad de terceros sobre parte del “área materia de evaluación”;
9. Que, asimismo, en cuanto a las anotaciones preventivas, es preciso señalar que estas son asientos registrales provisionales y transitorios, es decir, surten efectos durante un tiempo determinado, tal como se establece en el artículo 66º del Reglamento General de los Registros Públicos, según el cual, las anotaciones preventivas tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación, vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. En ese sentido, en el presente caso, se observó que el título fue presentado al Registro el 11 de marzo de 1986, produciéndose su caducidad al año siguiente, por tanto, ha dejado de existir y/o de producir efectos, sin necesidad de que se invoque su caducidad o que se extienda un asiento registral que así lo declare;

10. Que, mediante Oficio n.º 000533-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 27 de marzo de 2019 (folios 22 y 23), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal - DSFL del Ministerio de Cultura informó que no se ha registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico sobre el “área materia de evaluación”;

11. Que, mediante Oficio n.º 000191-2019/DGPI/VMI/MC presentado el 3 de abril de 2019 (folios 27 al 34), la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura remitió, en formato digital, información en shapefile de los pueblos indígenas u originarios, siendo así, se realizó la verificación técnica de el “área materia de evaluación” con la base gráfica enviada por la citada entidad, concluyéndose que no se evidencia la existencia de superposición con comunidades campesinas o nativas. Asimismo, señaló que no se han identificado reservas indígenas o reservas territoriales;

12. Que, mediante Oficio n.º 2557-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 8 de mayo de 2019 (folios 66 y 67), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI informó que el “área materia de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde no se ha realizado procesos de saneamiento físico legal;

13. Que, mediante Oficio n.º 082-2019-HMLB-GDYOT-SGEPYOP/MPH presentado el 9 de julio de 2019 (folios 77 al 83), la Municipalidad Provincial de Huaura informó que el “área materia de evaluación” se ubica fuera de la poligonal de zonificación para el uso de suelos. Asimismo, indicó que no se ha realizado ningún trámite de planeamiento integral sobre la misma. Finalmente, señaló que no existe AA.HH. y/o centro poblado alguno que se vea afectado con el presente procedimiento;

14. Que, mediante Oficio n.º 00451-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 30 de diciembre de 2019 (folios 290 al 292), la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, informó que el “área materia de evaluación” no se superpone con predios rurales y áreas de propiedad de Comunidades Campesinas;

15. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 026-2019-GER/MDA presentado el 1 de abril de 2019 (folio 24), la Municipalidad Distrital de Ámbar solicitó ampliación de plazo a fin de atender el requerimiento formulado por esta Superintendencia, el mismo que fue concedido hasta por diez (10) días hábiles mediante Oficio n.º 3130-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 9 de abril de 2019 (folio 26), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.4º y 147.3º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la referida entidad, habiendo expirado el plazo señalado, bajo responsabilidad;

16. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 3 de diciembre del 2019 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 1593-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2019 (folio 104). Durante la referida inspección se observó que el “área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza, de forma irregular y de topografía variada. Asimismo, se constató que la misma se encontraba parcialmente ocupada por terceros;

17. Que, debido a la ocupación advertida en campo y con la finalidad de descartar propiedad de terceros, mediante Oficios nros. 8900 y 8901-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 3 de diciembre de 2019 (folios 105 y 106) y Oficio n.º 9157-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 6 de diciembre de 2019 (folio 107), se solicitó información a las personas identificadas en campo, a fin de que presenten los documentos que sustentan su derecho a ocupar parte del “área materia de evaluación”;

18. Que, en respuesta al requerimiento de información realizado mediante Oficio n.º 8900-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 3 de diciembre de 2019 (folio 105), el administrado remitió el escrito s/n (S.I. n.º 39205-2019) presentado el 6 de diciembre de 2019 (folios 108 al 187), a través del cual adjunta la copia de una Escritura Pública de compra venta autorizada por notario público respecto del predio denominado “San Francisco de Capitana”, el mismo que se encuentra inmerso sobre el “área materia de evaluación”; por lo que, se determinó que ello es argumento suficiente para acreditar la existencia de derechos oponibles al derecho de propiedad del Estado;

19. Que, asimismo, mediante escrito s/n (S.I. n.º 39206-2019) presentado el 6 de diciembre de 2019 (folios 188 al 241), un administrado ostentó documentación respecto a la ocupación que viene ejerciendo sobre parte del “área materia de evaluación”, adjuntando a su escrito, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Contrato Privado de Transferencia de Posesión del predio que ocupa; y, **b)** Constancia de Posesión del 2015. De la revisión de los documentos presentados, es posible concluir que el administrado sustenta solo derechos posesorios, el cual no es oponible al derecho de propiedad del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 23º de “la Ley” y “el Reglamento”, según los cuales, 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. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que conforme a la Ley n.º 29618 se establece la presunción que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad (los cuales pueden estar inscritos o no) y declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal^[4], quedando los poseedores de inmuebles del Estado sujetos a lo dispuesto en la mencionada Ley;

20. Que, en respuesta a los requerimientos de información realizados mediante Oficios nros. 8901 y 9157-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 3 y 6 de diciembre de 2019 (folios 106 y 107) respectivamente, los ocupantes remitieron escritos s/n presentados a través de las S.I. nros. 39308-2019 (folios 242 al 284) y las S.I. nros. 01263, 02666, 03657 y 04720-2020 (folios 296 al 311, 329 al 332 y 337 al 340), a fin de sustentar su derecho de propiedad sobre el predio denominado “Cochahuain”, para cuyo efecto presentaron, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Testimonio de la Escritura Pública de División y Partición; **b)** Notificación de la Resolución Directoral n.º 665-77-AG-DZ-IV del 25 de octubre de 1977 expedida por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, en el cual se declara la inafectación del predio rústico denominado “Cochahuain”; y, **c)** Documentos técnicos. En ese sentido, producto de la revisión de los mismos, se determinó que estos resultan argumentos suficientes para acreditar la existencia de derechos oponibles al derecho de propiedad del Estado;

21. Que, asimismo, en respuesta al Oficio n.º 9157-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 6 de diciembre de 2019 (folio 107), el administrado remitió escritos s/n presentados a través de las S.I. nros. 02667, 03658 y 04721-2020 (folios 312 al 328, 333 al 336 y 341 al 344), a fin de sustentar su derecho de propiedad sobre el predio denominado “Siscay”; para cuyo efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia simple de la Partida n.º 08012042 inscrita en el Registro de Predios de Huacho; y, **b)** Documentos técnicos. Al respecto, producto de la evaluación de la documentación presentada por el administrado, se determinó que estos demuestran la existencia de derechos de propiedad respecto de un predio inscrito en los Registros Públicos, el mismo que se encuentra inmerso sobre parte del “área materia de evaluación”; por lo que, corresponde a esta Superintendencia salvaguardar el derecho de propiedad de terceros;

22. Que, finalmente, como consecuencia de lo sustentado en los considerandos precedentes respecto a la ocupación de terceros sobre parte del “área materia de evaluación”, así como, del análisis realizado al título archivado referido en el octavo considerando de la presente resolución, con la finalidad de no afectar derechos de propiedad de terceros y continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio, se procedió a redimensionar la misma al área identificada como “el predio”, conforme se encuentra sustentado en el Plano Diagnóstico n.º 0968-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio de 2019 (folio 345);

23. Que, en virtud al análisis de la información referida en los considerandos precedentes, así como de las acciones ejecutadas, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales y no se superpone con sitios arqueológicos o Comunidades Campesinas ni propiedad de terceros; por lo que, en consecuencia, 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 el Informe Técnico Legal n.º 0526-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2020 (folios 354 al 358);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de 2 411 141,62 m², ubicado a 5,50 km, al Sur del Centro Poblado Ámbar, al Sur del Fundo Cochahuain y Norte de la quebrada Ayupata, en la margen izquierda del río Ámbar, distrito de Ámbar, provincia de Huaura departamento de Lima,

SEGUNDO.- La Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho.

TERCERO. – Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, a efectos que realice las acciones correspondientes, conforme a sus atribuciones establecidas en los artículos 45° y 46° del ROF de la SBN.

Regístrese y publíquese. -

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

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

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

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

— artículos 1° y 2° de la Ley N° 29618 "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes Inmuebles de dominio privado estatal", la cual entró en vigencia el 25 de noviembre de 2010.