

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0455-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de junio del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 171-2016/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de 33 431,27 m² ubicado al Suroeste de la jurisdicción del distrito de San Isidro, altura de la Vía Circuito de Playas de la Costa Verde, al Noroeste del límite distrital con Miraflores, al Norte de la playa Los Delfines, bajada Marbella, distrito de San Isidro, provincia y 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 regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151^[1] (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA (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^[2] (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el artículo 39° del mismo cuerpo legal prescribe que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zona de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponden a la SBN, la que deberá disponerse mediante resolución respectiva y que conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación que la sustente, constituyen título suficiente para todos los efectos legales;
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, de conformidad al artículo 1° y 2 de la Ley n.° 26856, Ley de Playas, se establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles;
6. Que, el artículo 3° del Decreto Supremo n.° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 26856, Ley de Playas, establece como “Área de Playa” el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea;
7. Que, el artículo 8° del Decreto Supremo n.° 050-2006-EF que aprobó el Reglamento de la Ley n.° 26856, Ley de Playas, establece como “Zona de Playa Protegida” a la extensión superficial que comprende tanto el área de playas del litoral de la República como a la zona de dominio restringido;
8. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo n.° 010-2008-VIVIENDA, establece que la inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN;
9. Que, mediante Memorándum n.° 1038-2013/SBN-DGPE-SDS del 12 de diciembre de 2013 se remite la resolución n.° 069-2013/SBN del 25 de setiembre de 2013, la cual establece modificar el “Plan Integral y Cautela de Playas”;
10. Que, en ese contexto, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un predio de 78 262,45 m², ubicado en la vía circuito de playas de la Costa Verde y a la altura de la bajada Marbella, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, que se encontraría sin inscripción registral (en adelante “área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 0336-2014/SBN-DGPE-SDAPE (folio 2) y la Memoria Descriptiva n.° 0092-2014/SBN-DGPE-SDAPE (folio 3);
11. Que, mediante Oficio n.° 488-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2014 (folio 4), Oficio n.° 418-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero de 2016 (folio 35), Oficio n.° 841-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de marzo de 2016 (folios 53 y 54), oficio n.° 1183-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2016 (folio 55), Oficio n.° 1733-2016/SBN-DGPE-SDAPE 9 de mayo de 2016 (folio 66), Oficio n.° 4314-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de setiembre de 2016 (folio 68), Oficio n.° 1904-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2017 (folio 74) y el Oficio n.° 7547-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de octubre de 2017 (folio 79), se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Lima, Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú, Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú y Municipalidad Distrital de San Isidro;
12. Que, de acuerdo a la información recabada por las entidades mencionadas en el considerando precedente, el “área materia de evaluación” fue objeto de redimensionamiento al área de 43 936,15 m², conforme consta Plano Perimétrico – Ubicación n.° 1384-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 84) y la Memoria Descriptiva n.° 0727-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 85);
13. Que, con la finalidad de actualizar las consultas, mediante Oficios Nros. 4020, 4021, 4022, 4023 y 4024-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 23 de mayo de 2019 (folios 93 al 97), se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Lima, Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de San Isidro y Municipalidad Distrital de Magdalena, respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;
14. Que, mediante Oficio n.° 375-2019-MML-GDU-SASLT presentado el 18 de junio de 2019 (folios 98 al 102), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.° 244-2019/MML-GDU-SASLT-DT del 11 de junio de 2019, el cual concluyó que el “área materia de evaluación” no se superpone con ninguna comunidad; no se está realizando actividades de saneamiento y formalización en el ámbito, tampoco se han programado trabajos de formalización y titulación; no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos o eriazos habilitados; y por último, señaló que no se está llevando a cabo procedimiento alguno sobre la misma;

- 15.** Que, mediante Carta G-1000-1251 presentado el 27 de junio de 2019 (folios 103 al 106), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú informó que “el área materia de evaluación” cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta metros de ancho paralelo a la LAM, aprobada mediante Resolución Directoral n.º 023-2015MGP/DGCG del 27 de enero de 2015; asimismo, señaló que “el área materia de evaluación” se superpone parcialmente con el muelle náutico turístico, otorgado en reserva de derecho de uso a favor de particulares mediante Resolución Directoral n.º 550-2018-MGP/DGCG del 14 de mayo de 2018;
- 16.** Que, respecto a la reserva de derecho de uso, ésta sólo constituye derechos concedidos por el Estado a favor de un tercero, lo cual de ninguna manera tiene como consecuencia la traslación del dominio del predio a favor del cesionario; por lo que lo señalado en el considerando precedente no afecta el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando;
- 17.** Que, mediante Oficio n.º 12-2019-0840-SPSG-GAF/MSI presentado el 9 de julio de 2019 (folios 107 al 120), la Municipalidad Distrital de San Isidro informó que en el “área materia de evaluación” existe intervención física de terceros, siendo que una parte del área con cerramiento de cerco de ladrillos se encuentra en posesión de la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar y otra parte del área conformada por una explanada de área verde se encuentra a cargo del mantenimiento y uso por parte de su representada;
- 18.** Que, mediante Oficio n.º 1577-2019-SUNARP-Z.R.NºIX/GPI presentado el 25 de julio de 2019 (folio 121), la Oficina Registral de Lima remitió el Informe Técnico n.º 15697-2019-SUNARP-Z.R.NºIX/OC del 15 de julio de 2019 (folio 122) señalando que el “área materia de evaluación” se visualiza en zona donde no se obtiene información gráfica de planos con antecedentes registrales; asimismo, señala tener en cuenta la Ley n.º 26306 terrenos conformantes del Corredor Ribereño denominado Costa Verde;
- 19.** Que, en este extremo, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del 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”; por lo que en el presente caso lo informado por la SUNARP en el certificado de búsqueda catastral no resulta impedimento para la incorporación del predio a favor del Estado;
- 20.** Que, respecto a la Ley n.º 26306, se debe tener en cuenta que según los artículos 4º y 21º de su Reglamento, se establece que la propiedad de los terrenos de la Costa Verde ubicados en las jurisdicciones de los distritos de Chorrillos, Barranco, Miraflores, San Isidro, Magdalena del Mar y San Miguel, corresponden a sus respectivas municipalidades, con excepción de la franja intangible de 50 metros a partir de la línea de máxima marea;
- 21.** Que, mediante Oficio n.º 070-2019-0200-GM/MSI presentado el 7 de octubre de 2019 (folios 128 al 130), la Municipalidad Distrital de San Isidro informó de manera complementaria que en el “área materia de evaluación” no existe registro de contribuyentes que hayan presentado declaraciones tributarias;
- 22.** Que, en atención al requerimiento de información efectuada a la Municipalidad Distrital de Magdalena mediante oficio n.º 4024-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de mayo de 2019 (folio 97) y con Oficio reiterativo n.º 1803-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de marzo de 2020 (folio 131) hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la referida entidad, habiendo expirado el plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230;

23. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 22 de mayo de 2019, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0719-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2019 (folio 86). Durante la referida inspección se observó que el “área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza, ribereño al mar, de forma irregular, con topografía mixta (plana y en desnivel), suelo de textura mixta constituido por suelo arenoso, canto rodado, piedras, desmonte y grass natural. Al momento de la inspección, se observó que el “área materia de evaluación” se encontraba ocupada parcialmente;

24. Que, respecto a la ocupación constatada en campo, cabe precisar que la Municipalidad Distrital de San Isidro informó que se encuentra en posesión de una parte del “área materia de evaluación” conforme se señaló en el considerando décimo séptimo de la presente resolución;

25. Que, por otro lado, la ocupación constatada debe de ser evaluada conjuntamente con la información proporcionada por las entidades que tienen competencia en materia de saneamiento; en ese sentido, las autoridades que por el ejercicio de sus funciones guardan información respecto a la existencia de posibles propietarios, ocupantes, y/o poseedores en vías de formalización, que atendieron las consultas planteadas, no advirtieron la existencia de propiedad de terceros o de procedimientos en trámite sobre formalización de la misma;

26. Que, asimismo, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.2.5 de la Directiva n.º 002-2016/SBN que regula el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, el mismo que señala: “En caso que el predio se encuentre ocupado por particulares, no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación”;

27. Que, de la información proporcionada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú señalada en el considerando décimo quinto de la presente resolución, se advirtió superposición con la línea de más alta marea LAM, por lo cual se redimensionó el “área materia de evaluación” al área de “el predio”, conforme consta en el plano diagnóstico n.º 1002 - 2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio de 2020 (folio 132);

28. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con Comunidades Campesinas, ni con áreas en proceso de formalización; 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 0539-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2020 (folios 148 al 152);

SE RESUELVE:

Primero: Disponer **LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de 33 431,27 m² ubicado al Suroeste de la jurisdicción del distrito de San Isidro, altura de la Vía Circuito de Playas de la Costa Verde, al Noroeste del límite distrital con Miraflores, al Norte de la playa Los Delfines, bajada Marbella, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

Segundo: La Zona Registral n.º 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 Lima.

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 45º y 46º del ROF de la SBN.

Regístrese y publíquese. -

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

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