

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0458-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de junio del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 214-2019/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de 12 299 874,27 m², ubicado al Sureste del Centro Poblado El Porvenir (1.5 km aprox.), Centro Poblado La Florida y el Centro Poblado Menor Augusto B. Leguía, se recorre por una trocha carrozable en una distancia de 5 km aprox, distrito de Lunahuaná y San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, 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 eriazos con un área de 12 302 361,94 m², ubicado al sureste del Centro Poblado El Porvenir (1.5 km aprox.), Centro Poblado La Florida y el Centro Poblado Menor Augusto B. Leguía, se recorre por una trocha carrozable en una distancia de 5 kilómetros aproximadamente, distrito de Lunahuaná y San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima (en adelante “área materia de evaluación”), conforme consta en la Memoria Descriptiva 0278-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folios 10 al 12) y el Plano de Perimétrico – Ubicación n.º 0486-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 13), que se encontraría sin inscripción registral;

6. Que, mediante Oficios nros. 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733 y 1734-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 25 de febrero de 2019 (folios 14 al 20), 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 Cañete y Municipalidad Distrital de Lunahuaná; 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 000142-2019/DGPI/VMI/MC presentado el 05 de marzo de 2019 (folio 21), la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura remitió el Informe n.º 00041-2019-DLLL-DGPI-VMI/MC del 28 de febrero de 2019 (folios 22 al 30), a través del cual envió 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, la referida entidad señaló que no se han identificado reservas indígenas o reservas territoriales;

8. Que, mediante Oficio n.º 005-2019-EJSL-GDUR/MDL presentado el 13 marzo de 2019 (folios 32 al 34), la Municipalidad Distrital de Lunahuaná, informó que sobre el “área materia de evaluación” existe posesión por parte del Asentamiento Humano “Los Olivos” anexo Ramadilla”. Asimismo, la referida entidad precisó que los predios que se registran ante la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, se realizan mediante nombres y apellidos del titular, y no por Unidad Catastral o coordenadas U.T.M. (Universal Transverse Mercator);

9. Que, en ese sentido, se debe tener en cuenta que de acuerdo a lo establecido en el artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado mediante Decreto Supremo n° 156-2004-EF, se establece que *“Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza. (...) cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, (...)”*. En tal sentido, si bien la referida municipalidad distrital no ha remitido información en cuanto a la existencia de contribuyentes, se deja constancia que esta solo sustentaría la ocupación por parte del administrado, no implicando el reconocimiento de derechos de propiedad. Asimismo, cabe señalar que mediante Ley n° 29618 se ha establecido 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;

10. Que, mediante Oficio n.° 000451-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 13 de marzo de 2019 (folios 41 al 43), 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.° 0225-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/PUB-CAÑ, la Oficina Registral de Cañete remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 12 de marzo del 2019 (folios 44 al 46), elaborado en base al Informe Técnico n.° 5195-2019-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 7 de marzo del 2019, según el cual informó que el “área materia de evaluación” se ubica en una zona donde hasta el momento no se ha encontrado antecedente gráfico registral;

12. Que, mediante Oficio n.° 1889-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 1 abril de 2019 (folio 47), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que el “área materia de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde no se está realizando procesos de saneamiento físico legal a posesiones informales, ni posee información cartográfica a nivel urbano y rural;

13. Que, mediante Oficio n.° 078-2019-GODUR-MPC presentado el 3 mayo de 2019 (folios 48 al 50), la Municipalidad Provincial de Cañete, remitió el Informe n.° 544-2019-CRLM-SGPCUC-GODUR-MPC del 10 de abril de 2019, de cuya revisión se concluye que la referida entidad no cuenta con información sobre procedimientos de saneamiento físico legal ni ningún otro procedimiento administrativo respecto del “área materia de evaluación”;

14. Que, mediante Oficio n.° 00455-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 30 de diciembre de 2019 (folios 72 al 74), 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 ni con áreas de propiedad de Comunidades Campesinas;

15. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 5 de junio del 2019 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica n.° 0922-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2019 (folio 51). Durante la referida inspección se observó que el “área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza, de forma irregular y de topografía variable; asimismo se constató que la misma se encontraba parcialmente ocupada por terceros;

16. Que, teniendo en cuenta la ocupación advertida en campo y lo señalado por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná en el octavo considerando de la presente resolución, mediante Oficio n.° 4380-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 5 de junio de 2019 (folio 55), se solicitó información a la representante de la persona jurídica identificada en campo, a fin de que presente los documentos que sustentan su derecho a ocupar parte del “área materia de evaluación”;

17. Que, en respuesta, mediante escrito s/n (S.I. N.º 19362-2019) presentado el 13 de junio de 2019 (folios 57 al 68), el administrado señaló tener la calidad de poseionario respecto de su ocupación; asimismo, informó que se encuentra llevando a cabo el procedimiento de saneamiento físico legal a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; sin embargo, la referida entidad informó que no se está realizando procesos de saneamiento físico legal a posesiones informales, ni posee información cartográfica a nivel urbano y rural, conforme consta en décimo segundo considerando de la presente resolución;

18. Que, asimismo, respecto a la ocupación constatada en campo, mediante Oficio n.º 4387-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 5 de junio de 2019 (folio 56), se solicitó información a la persona natural identificada en campo, a fin de que presenten los documentos que sustentan su derecho a ocupar parte del “área materia de evaluación”; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta por parte del administrado, habiendo expirado el plazo establecido de conformidad con los artículos 143º y 144º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, “Ley de Procedimiento Administrativo General”;

19. Que, en ese contexto, se evaluó la ocupación advertida en campo conjuntamente con la información proporcionada por las entidades que tienen competencia en materia de saneamiento, siendo que 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, han informado que no tienen procedimientos en trámite sobre formalización de la propiedad a favor de particulares;

20. Que, en virtud de lo sustentado en el considerando precedente, se puede determinar que los ocupantes tienen calidad de poseedores informales; por lo que, no tendrían derechos oponibles al derecho de propiedad del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 23º de “la Ley” y “el Reglamento”, según los cuales se señala 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;

21. Que, adicionalmente, si bien en el presente caso, el “área materia de evaluación” se encuentra ocupado parcialmente por terceros, esto no resulta óbice para la continuación del presente procedimiento de primera inscripción de dominio, 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”;

22. Que, finalmente, con el objeto de descartar toda afectación al derecho de propiedad de terceros y continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio, se procedió a realizar una nueva revisión de las bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, a través del cual se observó que el “área materia de evaluación” se encontraba parcialmente superpuesto con propiedad inscrita en las Partidas nros. 21277911, 21273572 y 21276641 a favor del Estado; por lo que se procedió a redimensionar la misma al área identificada como “el predio”, conforme se encuentra sustentado en el Plano Diagnóstico n.º 998-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de junio de 2020 (folio 88), a fin de no generar duplicidad registral con áreas estatales;

23. Que, en virtud al análisis de la información referida en los párrafos precedentes, así como de las acciones ejecutadas, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales y no se superpone con 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 0527-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2020 (folios 100 al 103);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de 12 299 874,27 m², ubicado al Sureste del Centro Poblado El Porvenir (1.5 km aprox.), Centro Poblado La Florida y el Centro Poblado Menor Augusto B. Leguía, se recorre por una trocha carrozable en una distancia de 5 km aprox, distrito de Lunahuaná y San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, 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 Cañete.

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.