



RESOLUCIÓN N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 215-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA**, mediante la cual petitiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 18 034,50 m², ubicada en el distrito de Comas, 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 al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante, “TUO de la Ley”), su reglamento^[2] y modificatorias (en adelante, “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º 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 esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de estos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, mediante escrito presentado el 22 de enero de 2020 (S.I. n.º 01730-2020), **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA** (en adelante “el administrado”), quien indica ser representante del Asentamiento Humano Ampliación Comité 39, solicitó que se realice la primera inscripción de dominio a favor del Asentamiento Humano Ampliación Comité 39 respecto a un área de 18 034,56 m², de acuerdo a la documentación técnica remitida (folio 01). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral n.º 00032-2020 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia en atención de las S.I. n.ºs 39337-2019 y 00488-2020 (folio 04); **b)** copia de las memorias descriptivas en las que se hace referencia a un área de 18 034,56 m² (folios 05 al 12); **c)** copia del plano perimétrico, lámina PP-01 de fecha setiembre de 2019, respecto a un área de 18 034,56 m² (folio 13); y, **d)** copia del plano de localización – lotización, lámina PL-01, de fecha setiembre de 2019 (folio 14).
4. Que, es necesario precisar que esta Subdirección realiza el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, más no de predios de propiedad de particulares ni de Comunidades Campesinas y Nativas, por lo cual, corresponde tramitar el presente pedido como uno de primera inscripción de dominio a favor del Estado de conformidad al numeral 3 del artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.º 27444”) ^[4].

5. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4° del “TUO de la Ley” concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2° de “el Reglamento”, la primera inscripción de dominio es un acto de adquisición a través del cual se incorpora un predio al patrimonio estatal o se formaliza su dominio a favor del Estado; el cual también debe ser incorporado al Registro de Predios, según lo prescrito en el artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado con Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38° de “el Reglamento”, según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias, el mismo que ha sido desarrollado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante, “la Directiva”).

7. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18° del “TUO de la Ley”, establece que *“[l]as entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el Sinabip (...)”*; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones.

8. Que, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 00130-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2020 (folios 15 al 17), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** el plano perimétrico remitido hace referencia a un área de **18 034,56 m²** en coordenadas UTM (Datum PSAD 56 Zona 18 Sur), sin embargo, al ser graficadas en el aplicativo AutoCAD Map 3D 2020 se obtuvo un polígono de **18 034,50 m²** (“el predio”), el cual se tomó como referencia para realizar la presente evaluación; **ii)** consultada la Base Única SBN, la base alfanumérica del Aplicativo SINABIP y el Geoportal Base Gráfica Registral SUNARP, se advirtió que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado; **iii)** examinado en el Plano de Zonificación del Distrito de Lima Metropolitana - Comas, se obtuvo que “el predio” estaría sobre áreas calificadas como zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); y, **iv)** consultadas las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 08 de noviembre de 2018, se advirtió que aparentemente sobre “el predio” existirían construcciones y/o edificaciones.

9. Que, posteriormente, se hizo una actualización del diagnóstico técnico, resultado del cual se emitió el Informe Preliminar n.° 02800-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre de 2020 (folios 22 al 24), en el que se determinó, entre otros, que de acuerdo a la base catastral SBN “el predio” se superpone parcialmente en 143,05 m² (representa el 0,79% de “el predio”) con el predio de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se aprobó a través de la Resolución n.° 0340-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2020 (Expediente n° 496-2020/SBNSDAPE) y respecto al cual, en la misma resolución, se constituyó el derecho de servidumbre de paso a perpetuidad y a título gratuito a favor de la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192.

10. Que, en virtud de lo expuesto tenemos que respecto al 0,79% (área de 143,05 m²) de “el predio” se ha emitido la Resolución n.° 0340-2020/SBN-DGPE-SDAPE en la que se aprobó su primera inscripción de dominio a favor del Estado, por lo que no amerita realizar la primera inscripción de dominio solicitada por “el administrado” respecto a dicha área.

11. Que, asimismo, si bien de la evaluación realizada en los Informes Preliminares n.°^{OS} 00130-2020/SBN-DGPE-SDAPE y 02800-2020/SBN-DGPE-SDAPE se colige que el 99.21% de “el predio” se encuentra sin inscripción registral, el procedimiento de primera inscripción de dominio solicitado resulta improcedente toda vez que estamos frente a un procedimiento de oficio y no a pedido de parte; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará incorporar el 99.21% de “el predio” al patrimonio del Estado a través de un procedimiento que se aperturará de **OFICIO** acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.º 132-2019/SBN-GG de fecha 27 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0816-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2020 (folios 25 y 26).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA** por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

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

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.º 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N.º 004-2019-JUS

*Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos".