



RESOLUCIÓN N° 1183-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 04 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 1259-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **SATURNINO ANAYA CALIXTO** y **MAXIMILIANA SOSA LORENZO**, mediante el cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, respecto del área de 296,09 m², ubicada en distrito de Villa El Salvador, 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 Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley"), su Reglamento² 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 Estatales³ (en adelante "el 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, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2019 (S.I. n.º 33298-2019), **SATURNINO ANAYA CALIXTO** y **MAXIMILIANA SOSA LORENZO** (en adelante "los administrados"), solicitaron la primera inscripción de dominio de un área de 681,50 m² a favor del Estado. Asimismo, solicitaron que se admita la venta directa de un área de 329,00 m², manifestando que son posesionarios del predio constituido como Unidad Agropecuaria La Villa Lote 12-E, Sector Cerro Lomo Corvina del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, el mismo que manifiestan es resultado de que su anterior poseionario les transfirió el 9% de sus acciones y derechos (equivalente a un área de 329,00 m²) el 30 de mayo de 2007 (folios 01 al 03). Para tal efecto presentaron, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada de la transferencia privada de derechos de posesión sobre terreno rústico (folios 7 y 8); **b)** copia certificada de la Constancia de Vivencia y Actividades Pecuarias del 26 de agosto de 2010, otorgado por la Central de Instituciones Agropecuarias San Isidro

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 09 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.



Labrador del Cerro Lomo de Corvina - "AGROSILVES" (folio 12); **c)** copia certificada de la Constancia de Posesión n.º 1125-2010-MVES-GDESUR-sgCCU-CPO del 24 de setiembre de 2010, otorgado por la Municipalidad distrital de Villa El Salvador (folio 19); **d)** plano perimétrico de setiembre de 2019, lámina P-01, sin firma de profesional, en el que se indica un área de 329,00 m² (folio 20); y, **e)** plano ubicación-localización de octubre 2019, lámina U-01, sin firma de profesional, en el que se indica un área de 329,00 m² (folio 21).

4. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4º del "TUO de la Ley", concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2º 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 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 097-2013-SUNARP-SN de fecha 03 de mayo de 2013.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38º 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 cual ha sido desarrollado en la Directiva n.º 002-2016/SBN denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada por la Resolución n.º 052-2016/SBN (en adelante "la Directiva").

6. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18º 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.

7. Que, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por "los administrados", 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.º 01247-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2019 (folios 22 al 24), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: i) ingresadas las coordenadas del cuadro de datos técnicos del plano perimétrico se observa que el área graficada es de 296,09 m², la cual difiere con el área solicitada en primera inscripción de dominio (área de 681,50 m²) en la S.I. n.º 33298-2019 y con el área que se solicita en venta y que se señala en los planos remitidos (área de 329,00 m²); razón por la cual la presente evaluación se realizó sobre la base del área de 296,09 m² ("el predio"); ii) "el predio" se superpone totalmente sobre un área de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se viene evaluando en el Expediente n.º 439-2017/SBNSDAPE; y, iii) revisada las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de marzo de 2018, se visualiza que "el predio" se encontraría ocupado casi en su totalidad.

8. Que, respecto al pedido de "los administrados" se infiere que requieren la primera inscripción de dominio de "el predio" para posteriormente solicitar la venta directa del mismo, ya que los predios estatales que no cuentan con inscripción registral no pueden ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48⁴ de "el Reglamento". Asimismo, es necesario tener presente que los pedidos de venta

⁴ "Artículo 48º.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición
Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)"





RESOLUCIÓN N° 1183-2019/SBN-DGPE-SDAPE

directa son evaluados por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia.

9. Que, de la evaluación técnica se advierte que la primera inscripción de dominio de "el predio" se encuentra siendo evaluada en el Expediente n.° 439-2017/SBNSDAPE.

10. Que, sin perjuicio de ello tenemos que la primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio y no ha pedido de parte, por lo que corresponde declarar improcedente el pedido de "los administrados" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución.

11. Que, por otro lado, toda vez que "el administrado" manifestó encontrarse en posesión de "el predio" esta Subdirección dispone poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de 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 n.° 29151", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 2129-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 30 de octubre de 2019 (folios 25 al 27).

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SATURNINO ANAYA CALIXTO** y **MAXIMILIANA SOSA LORENZO**, mediante el cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y 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. -




Abog. **CARLOS REATEGUI SANCHEZ**
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES