



RESOLUCIÓN N° 1254-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 1319-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **JORGE LUIS CHÁVEZ RAMÍREZ** y **CLAUDIA SALOMÓN ZAVALETA DE CHÁVEZ**, mediante el cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del área de 681,50 m², ubicado en la zona agropecuaria Sector Agrosilves frente a la Avenida Separadora Agroindustrial y frente a la Avenida César Vallejo y Avenida José Carlos Mariátegui, pasaje La Villa, Lote 12-F, 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 se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "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 "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.° 33297-2019), **JORGE LUIS CHÁVEZ RAMÍREZ** y **CLAUDIA SALOMÓN ZAVALETA DE CHÁVEZ** (en adelante "los administrados") solicitaron la primera inscripción de dominio de "el predio" y la venta directa (folios 1 al 4). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copias simples de los Documentos Nacionales de Identidad (folio 05 y 06); **b)** copia certificada de la cesión de derechos y de posesión del predio agropecuario (folio 7 al 9); **c)** memora descriptiva de octubre de 2019, suscrita por ingeniera civil colegiada (folio 16); **d)** plano de ubicación U-01 de octubre de 2019, suscrito por ingeniera civil colegiada (folio 17); y, **j)** plano perimétrico P-01 de octubre de 2019 (folio 18), suscrito por ingeniera civil colegiada.

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

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

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



4. 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 la Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, de 03 de mayo de 2013.

5. 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 cual 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").

6. 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la información técnica presentada, contrastándose la misma con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 1262-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2019 (folios 19 al 21), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: i) "el predio" se encuentra superpuesto con un área de mayor extensión respecto al cual se viene evaluando la primera inscripción de dominio a favor del Estado en el expediente n.° 439-2017/SBNSDAPE; ii) revisado el portal web del Ministerio de Agricultura y Riego se puede observar que el área en consulta se encuentra parcialmente superpuesto con las Unidades Catastrales n.°s 90513 y 90834; y, iii) revisado el aplicativo Google Earth Pro del 30 de marzo de 2018 se advierte que "el predio" se encontraría parcialmente ocupado por edificaciones de material noble.

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 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; sin perjuicio de ello, se debe precisar que la primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "los administrados" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución.

⁴ "Artículo 48°.- 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° 1254-2019/SBN-DGPE-SDAPE

10. Que, por otro lado, toda vez que se advirtieron posibles ocupaciones dentro de "el predio", corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública y la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan de acuerdo a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 21° y 46° del "ROF de la SBN" respectivamente.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "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.° 2234-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2019 (folios 22 y 23).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JORGE LUIS CHÁVEZ RAMIREZ** y **CLAUDIA SALOMÓN ZAVALA DE CHÁVEZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión 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 REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES