



RESOLUCIÓN N° 221-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 650-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 4 239,33 m², ubicado al ingreso de la Caleta Cabo Blanco, distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11006308, 11006159 y 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, asignados con CUS Nros. 90492, 90499 y 45907 respectivamente, en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 160-08-2016-A-MDEA presentado el 11 de agosto del 2016 (S.I. N° 21435-2016), la Municipalidad Distrital de El Alto (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia predial interestatal de “el predio” para ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento e Implementación de Pórtico de Ingreso a la Caleta de Cabo Blanco” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 5); **2)** plano perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” de julio del 2016 (fojas 6); **3)** copia simple del acuerdo de concejo N° 24-06-2014.MDEA del 17 de junio del 2014 (fojas 9); **4)** copia simple de la Carta N° 03-08-2014-MDEA-LPCH-PORTICOCABOBLANCO emitida por la Constructora



y Consultora Loa Pilares del Chira E.I.R.L. el 14 de agosto del 2014 (fojas 14); y, **5)** copia simple del proyecto denominado "Mejoramiento e Implementación de Pórtico de Ingreso a la Caleta de Cabo Blanco" (fojas 16).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

5. Que, el artículo 65° de "el Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

6. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva").

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación de la solicitud de venta, mediante el Informe de Brigada N° 1245-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre del 2016 (fojas 454), entre otros, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 761,80 m² (representa el 18,06 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11006308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 90492 (fojas 444); **ii)** 2 357,26 m² (representa el 55,88 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11006159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 90499 (fojas 447); **iii)** 1 099,11 m² (representa el 26,06 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907 (sobre la cual recae una Medida Cautelar de No Innovar dispuesta en el Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01) (fojas 450); **iv)** se encontraría fuera de la zona de playa protegida (zona de playa y zona de dominio restringido), sin embargo dicha información tiene carácter referencial, dado que no se cuenta con la línea de alta marea (LAM) aprobada por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas (DICAPI).





RESOLUCIÓN N° 221-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, virtud a lo expuesto, esta Subdirección procedió a requerir información a “la DICAPI”, con Oficio N° 2859-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2016 (foja 465), reiterado con Oficio N° 2980-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2016 (fojas 467), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”; lo que fue comunicado a “la Municipalidad” con Oficio N° 2881-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2016 (fojas 466).

11. Que, ante el requerimiento efectuado a “la DICAPI”, descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G. 1000-1045 presentado el 11 de enero del 2017 (S.I. N° 00985-2017) (foja 468) y el Oficio G. 1000-0221 presentado el 13 de febrero del 2017 (S.I. N° 04320-2017) (foja 471), dicha Entidad informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM); en tal sentido, no es posible determinar la ubicación exacta de “el predio” y por tanto que norma a aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea.

12. Que, en virtud del Oficio de “la DICAPI” se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 0055-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2017 (fojas 470), según el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** no cuenta con una línea de alta marea – LAM aprobada por “la DICAPI”.

13. Que, mediante el Informe Preliminar N° 42-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2018 (fojas 471), se actualiza la información contenida en los citados informes de brigada a través del cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** no cuenta con una línea de alta marea – LAM aprobada por “la DICAPI”; **ii)** 761,80 m² (representa el 18,06 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11006308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 90492 (fojas 479); **iii)** 2 357,26 m² (representa el 55,88 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11006159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 90499 (fojas 482); **iv)** 1 099,11 m² (representa el 26,06 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907 (sobre la cual recae una Medida Cautelar de No Innovar dispuesta en el Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01) (fojas 485); **v)** 670,20 m² (representa el 15,88 % de “el predio”) se encuentra afectado por el derecho de vía de la Red Vial Departamental denominada Emp. PE-1N (Dv. Talara) – Dv. Negritos – Talara – Lobitos – De. El Alto – El Ñuro – Emp. PE-1N (Pte. Ñuro); y, **vi)** 1 244,85 m² (que representa el 29,51 % de “el predio”) se encontraría en zona de playa, el área de 842,76 m² (que representa el 19,98 % de “el predio”) se encontraría en zona de dominio restringido y el área restante de 2 430,56 m² (representa el 50,51 % de “el predio”) se encontraría fuera de la zona de playa protegida (zona de playa y zona de dominio restringido) por presentar discontinuidad, sin embargo dicha información tiene carácter referencial.



14. Que, según el informe descrito en el considerando precedente se ha determinado técnicamente que no existe línea de alta marea – LAM, por tanto “el predio” **se encontraría** dentro zona de playa, zona de dominio restringido y/o en dominio privado del Estado, en porcentajes que no se pueden determinar de manera concluyente por cuanto la información con que cuenta esta Superintendencia es de carácter referencial. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de transferencia se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio” respecto a la zona de playa y de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

15. Que, el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la **línea de alta marea**. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del mismo Reglamento.

16. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV del “TUO de la Ley N° 27444”, establece que “las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas”; es decir, las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública. En consecuencia, los titulares de las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.

17. Que, en el mismo sentido, el numeral 72.1) del artículo 72° del “TUO de la Ley N° 27444” dispone que “la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma “tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).

18. Que, en ese sentido, según lo dispone el artículo 3° del Reglamento de la “Ley de Playas”, la determinación de la franja hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de “la DICAPI”. Esto último es concordante con la competencia que se asigna a “la DICAPI” en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”, que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

19. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección efectuó la consulta respecto a línea de alta marea -LAM de “el predio” a “la DICAPI” a través del Oficio N° 2859-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2016, reiterado con el Oficio N° 2980-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2016, descrito en el considerando





RESOLUCIÓN N° 221-2019/SBN-DGPE-SDDI

décimo, obteniendo como respuesta de "la DICAPI" que no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM), conforme se detalla en el considerando décimo primer; asimismo conforme a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo segundo y décimo tercer, a la fecha, todavía no se cuenta con la mencionada LAM. Por tanto, se hace imposible determinar con exactitud qué porcentaje de "el predio" es zona de playa y por consiguiente no puede ser materia de transferencia por constituir un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 1^o de la Ley de Playas; qué porcentaje está en zona de dominio restringido y qué porcentaje se encuentra fuera de ambas zonas; razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado, disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.



20. Que, asimismo, se ha determinado el área de 1 099,11 m² (representa el 26,06 % de "el predio"), recae en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana a favor del Estado, sobre la cual se advierte, que a la fecha, en el asiento D00016, corre inscrita una **Medida Cautelar de NO INNOVAR con Anotación de Demanda**, en mérito a la Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 emitida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara, recaída en el Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01 seguido por Mario Ricardo Ganoza Vega contra la SBN sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.

21. Que, en relación a la aludida medida cautelar, es preciso añadir que, como parte de otro procedimiento, expediente N° 543-2016/SBNSDDI procedimiento de venta directa, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, ha emitido información relacionada a la aludida medida cautelar de no innovar y al presente procedimiento administrativo, por tanto se procede a incorporar la presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2 del artículo 6° del "TUO de la Ley N° 27444"; la misma que se detalla a continuación:

21.1 Mediante Memorando 2312-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2017, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia nos informe, entre otros, el estado actual del estado de la medida cautelar de no innovar que recae sobre la partida registral N° 11009758 (fojas 489).

21.2 En ese sentido, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, absuelve la consulta descrita, mediante el Memorando N° 01075-2017/SBN-PP del 15 de agosto del 2017 (fojas 491) señalando, entre otros, que la medida cautelar sigue vigente, y corresponde a una Anotación de Demanda (Exp. N° 5104-2010-14-3102-JR-CI-01) que se viene ventilando en el Primer Juzgado Civil de Talara, y que mediante Resolución N° 18 de fecha 30 de setiembre de 2016 se resolvió remitir nuevos partes judiciales aclaratorios a Registros Públicos (SUNARP) a fin que se modifique la mencionada medida cautelar.

¹ Artículo 1.- Las playas del litoral de la República son bienes de uso Público, inalienable e imprescriptible. Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea



22. Que, respecto a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687° del Código Procesal Civil, prescribe que “Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso”. Por consiguiente, se busca que la situación de hecho o de derecho existente no cambie, y más bien permanezca en el tiempo, en tanto se dilucida el proceso principal.

23. Que, por su parte el Principio de Legitimidad contenido en el artículo 2013° del Código Civil, señala que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme; en concordancia con ello, el artículo VII del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, prescribe que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en dicho Reglamento o se declare judicialmente su invalidez; en ese sentido el penúltimo párrafo del artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que, en el caso de resoluciones judiciales, el registrador se sujetará a lo dispuesto por el artículo 2011° del Código Civil, el cual prescribe que, de ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise.

24. Que, de la lectura del artículo 2012° del Código Civil, concordado con el Principio de Publicidad Material (artículo I del TUO del Reglamento de los Registros Públicos), se desprende que la publicidad registral se ha concebido como aquella que fortalece la seguridad del tráfico jurídico, asegura frente a todos, la titularidad de los derechos y protege al adquirente, al permitir que se conozca la titularidad, los gravámenes, limitaciones o restricciones, de aquellos. Es decir, el fin de la publicidad es la seguridad jurídica que proporciona los medios de defensa eficaz de los derechos de los contratantes, al mismo tiempo que crea las condiciones necesarias para el conocimiento de la situación de las relaciones jurídicas. La publicidad otorga certeza al contenido del registro de modo que sus asientos gozan de la presunción de exactitud.

25. Que, consecuentemente la medida cautelar de no innovar que recae sobre la partida registral N° 11009758, tiene como objeto conservar la situación jurídica que la misma ostentaba al momento de la admisión de la demanda, registrándose en el asiento D00016 de la mencionada partida. Si bien es cierto, como se ha descrito precedentemente el Juzgado pretende establecer el área concreta materia de prescripción y se modifique la referida medida cautelar sobre el área real, sin embargo, registralmente se ha efectuado observaciones al título, cuya omisión imposibilita el registro, razón por la cual no ha procedido su inscripción en los Registros Públicos.

26. Que, así también resulta pertinente mencionar que el área de 670,20 m² (representa el 15,88 % de “el predio”), se encontraría afectado por el derecho de vía, en virtud de la Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/Gobierno Regional Piura-GR; siendo preciso señalar que de conformidad con artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993² y en concordancia con lo dispuesto en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³ las vías tienen carácter de inalienable e imprescriptible

² Artículo 73°.- bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ 2.2. a) Bienes de dominio público.

Aquellos bienes estatales, destinado al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración conservación y mantenimiento corresponde a la entidad; aquella que sirve de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 221-2019/SBN-DGPE-SDDI

por constituir un bien de dominio público, no siendo posible por tanto, disponer de la sección afectada por el derecho de vía que recae sobre el área de titularidad del Estado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 245-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo del 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0255, 0256 y 0257-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES