



## **RESOLUCIÓN N° 1044-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 26 de noviembre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente n.° 328-2019/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazos de 1 565 989,31 m<sup>2</sup> ubicado al Este del cerro Eniminga, Sur de los caseríos Eniminga Grande y Eniminga Chico, acceso por la carretera Huaura-Sayán (Ruta PE-18) desde el C.P. Humay y la Hacienda Huacán, distritos de Sayán y Santa María, provincia de Huaura, 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”<sup>1</sup> aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> (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”);

<sup>1</sup> Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

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 1 659 882,07 m<sup>2</sup> ubicada al este del cerro Eniminga, sur de los caseríos Eniminga Grande y Eniminga Chico, acceso por vía PE-18, desde el C.P. Humay y la Hacienda Huacán, distritos de Sayán y Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante “área materia de evaluación”), conforme consta en la Memoria Descriptiva N° 0350-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folios 1 y 2) y en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 0603-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 3), que se encontraría sin inscripción registral;

6. Que, mediante Oficios nros. 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024 y 3025-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 1 de abril de 2019 (folios 4 al 10), se solicitó información a las siguientes entidades: 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, Municipalidad Provincial de Huaura y Municipalidad Distrital de Sayán; 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 1210-2019-SUNARP-Z.R.NºIX/HUA, la Oficina Registral de Huacho remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 23 de abril del 2019 (folios 11 y 12), elaborado en base al Informe Técnico n.º 08672-2019-SUNARP-Z.R.NºIX-OC del 22 de abril del 2019, según el cual informó que el “área materia de evaluación” se ubica en una zona donde no se ha identificado antecedente gráfico registral;

8. Que, mediante Oficio n.º D000005-2019-DGPI/MC presentado el 7 de mayo de 2019 (folios 13 al 20), la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura remitió el Informe n.º 0000001-2019-DLLL-DGPI-VMI/MC del 2 de mayo de 2019, a través del cual, señaló que conforme a la información disponible a la fecha, no se han identificado reservas indígenas o reservas territoriales en “el predio”; asimismo, la referida entidad remitió información en formato digital shapefile respecto a los pueblos indígenas u originarios, concluyéndose que no se evidencia la existencia de superposición de “el predio” con comunidades campesinas o nativas;

9. Que, mediante Oficio n.º 3463-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 26 de junio de 2019 (folios 43 y 44), 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;

10. Que, mediante Oficio n.º D000292-2019-DSFL/MC presentado el 9 de julio de 2019 (folios 45 y 46), 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.º 00048-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 14 de octubre de 2019 (folios 68 al 72), 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 Comunidades Campesinas; sin embargo, se detectó superposición con Unidades Catastrales y un expediente de terrenos eriazos;

12. Que, ese sentido, mediante Oficio n.º 3329-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de agosto de 2020 (folio 82) se requirió la aclaración de la información proporcionada, así como, la base gráfica digital a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, a efectos de ubicar geográficamente las superposiciones advertidas en el oficio señalado en el considerando precedente, el mismo que fue atendido mediante Oficio n.º 742-2020-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 30 de octubre de 2020 (folios 83 al 92), a través del cual la citada entidad remitió lo solicitado;

**13.** Que, se deja constancia que mediante Oficios nros. 3024 y 3025-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 3 de abril del 2019 (folios 9 y 10), se requirió información a la Municipalidad Provincial de Huaura y Municipalidad Distrital de Sayán, respectivamente, los mismos que fueron reiterados mediante Oficios nros. 5176 y 5177-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 26 y 28 de junio del 2019 (folios 38 y 39), respectivamente; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de las mencionadas entidades, habiendo expirado en exceso el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230, bajo responsabilidad;

**14.** 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.º 0905-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de junio de 2019 (folios 21 al 25). 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;

**15.** Que, teniendo en cuenta la ocupación advertida en campo, mediante Oficio n.º 5178-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de junio de 2019 (folio 40), se solicitó información al ocupante identificado en campo, a fin de que presente los documentos que sustentan su derecho a ocupar parte del “área materia de evaluación”;

**16.** Que, en respuesta, mediante escrito s/n (S.I. n.º 24739-2019) presentado el 23 de julio de 2019 (folios 47 al 58), el administrado adjuntó, entre otros, un Certificado de Uso y Posesión de Tierras Comunes otorgado por la Comunidad Campesina de Sayán; sin embargo, de la evaluación técnica y legal realizada se determinó que la referida Comunidad Campesina no se encuentra dentro del ámbito del “área materia de evaluación” ni colindante a esta, tal como se observa en los Planos de Diagnóstico nros. 1020 y 2044-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2020 y 18 de noviembre del 2020 (folios 76 y 93), respectivamente. Asimismo, se debe tener en cuenta lo señalado en el octavo y décimo primer considerando de la presente resolución, respecto a la inexistencia de superposiciones con Comunidades Campesinas o Nativas;

**17.** Que, adicionalmente, mediante escrito s/n (S.I. N.º 24738-2019) presentado el 23 de julio de 2019 (folios 59 al 65), un administrado remitió documentos a fin de sustentar su derecho a ocupar el “área materia de evaluación”; para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes: a) Resolución de Gerencia n.º 135-2013-GATyR/MDS del 15 de octubre de 2013, según la cual, la Municipalidad Distrital de Sayán, otorga la inscripción predial respecto del predio denominado “Niminga” para fines tributarios; y, b) Acta de Diligencia de Constatación Judicial del 22 de junio del 2008;

**18.** Que, respecto a los documentos a) y b) señalados en el considerando precedente, es importante mencionar que, en primer lugar, se debe tener en cuenta que de acuerdo a lo establecido en el artículo 9º del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 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 emitió una resolución administrativa otorgando la inscripción predial respecto del predio denominado “Niminga”, inmerso en el “área materia de evaluación”, para fines tributarios, es de advertir que esta solo sustentaría la ocupación por parte del administrado, no implicando el reconocimiento de derechos de propiedad por parte de la Municipalidad Distrital de Sayán;

**19.** Que, en ese sentido, de lo sustentado en los considerandos precedentes, se evidencia que no existen derechos oponibles al derecho de propiedad del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 36º del T.U.O de la Ley n.º 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, según el cual 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;

**20.** Que, asimismo, si bien en el presente caso, el “área materia de evaluación” se encuentra

ocupada 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”;

**21.** Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos precedentes y teniendo en cuenta lo referido por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, se procedió a redimensionar el “área materia de evaluación” al área de “el predio”, conforme se encuentra sustentado en los Planos de Diagnóstico nros. 1020 y 2044-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2020 y 18 de noviembre del 2020 (folios 76 y 93), respectivamente;

**22.** Que, en virtud al análisis de la información referida en los considerandos precedentes, así como de las acciones ejecutadas, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales y no se superpone con sitios arqueológicos o 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 1198-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2020 (folios 102 al 106);

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de 1 565 989,31 m<sup>2</sup> ubicado al Este del cerro Eniminga, Sur de los caseríos Eniminga Grande y Eniminga Chico, acceso por la carretera Huaura-Sayán (Ruta PE-18) desde el C.P. Humay y la Hacienda Huacán, distritos de Sayán y Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**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 Huacho.

**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, notifíquese y publíquese. –**

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**