

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1094-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 1040-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR AUGUSTO CORES CAVAGNARO**, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 1 250,00 m², ubicada en el distrito de Punta Hermosa, 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.° 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 43° y 44° 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 28 de octubre de 2020 (S.I. n.° 18051-2020), **CÉSAR AUGUSTO CORES CAVAGNARO** (en adelante "el administrado") solicita se inicie el procedimiento de inmatriculación a su nombre respecto de "el predio" y se le indiquen los requisitos y montos de pago de la valorización de "el predio" (folio 01). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral n.° 00638-2020 emitida por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (folio 03), **b)** memoria descriptiva (folio 06), **c)** Certificado de Búsqueda Catastral del 26 de agosto de 2020 (Publicidad n.° 2288060) emitida por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima (folios 07 Y 08), **d)** plano de ubicación y localización de julio de 2020 (folio 11); y, **e)** plano perimétrico de julio de 2020 (folio 12).
4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 02 de diciembre de 2020 (S.I. n.° 21425-2020), "el administrado" señaló que al encontrarse en posesión de "el predio", con fecha 28 de octubre de 2020 solicitó que se le indiquen los requisitos para la adquisición del mismo y la correspondiente valorización, por lo que de conformidad con lo dispuesto en la Ley n.° 29060 "Ley de Silencio Administrativo" que modifica la Ley n.° 27444, y al haber transcurrido más de 30 días sin que haya recibido respuesta a su solicitud, solicita se le aplique el silencio administrativo positivo y se tenga por admitida su solicitud, designándose un perito que valore "el predio" o en su defecto, iniciará un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (folio 22).
5. Que, con la S.I. n.° 18051-2020 "el administrado" solicitó se inicie el procedimiento de inmatriculación a su favor, por lo que se debe tener presente que de acuerdo al primer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, "la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta".
6. 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 86° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley n.° 27444")^[4].

7. 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.

8. 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”).

9. 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.

10. 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.° 03197-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de noviembre de 2020 (folios 13 al 15), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** consultada la Base temática SUNARP se advirtió que un área de 1 028,53 m² (representa el 82,28% de “el predio”) se superpone parcialmente con el predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 12913260 del Registro de Predios de Lima, mientras que un área de 221,47 m² (representa el 17,72% de “el predio”) no se encuentra inscrita; **ii)** el área de 221,28 m² (representa el 17,72% de “el predio”) recae sobre el expediente n.° 128-2014/SBNSDAPE (procedimiento de primera inscripción de dominio) en el que se ha emitido la Resolución 124-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero de 2020; **iii)** revisadas las imágenes satelitales vigentes al 02 de marzo de 2020 del aplicativo Google Earth, se observó que aproximadamente el 50% de “el predio” se encontraría ocupado con construcciones de concreto.

11. Que, conforme a lo expuesto en el Informe Preliminar n.° 03197-2020/SBN-DGPE-SDAPE, un área de 1 028,53 m² (representa el 82,28% de “el predio”) se encuentra inscrita en la partida n.° 12913260 del Registro de Predios de Lima, por ende, respecto a esta no corresponde realizar ningún procedimiento de primera inscripción de dominio.

12. Que, asimismo, tenemos que mediante Resolución n.° 124-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero de 2020 (expediente n.° 128-2014/SBNSDAPE) se ha dispuesto la primera inscripción de dominio a favor del Estado de un área de 150 330,02 m², dentro de la cual está incluida el área de 221,47 m² (representa el 17,72% de “el predio”). Sobre el particular es necesario precisar que la inscripción de la citada resolución ante la SUNARP está en etapa de calificación bajo el título n.° 1893474-2020.

13. Que, en virtud de lo expuesto, no amerita realizar la primera inscripción de dominio solicitada por “el administrado”, por tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

14. Que, por otro lado, respecto al silencio administrativo positivo planteado por “el administrado”, se debe tener presente que el artículo 32° del “TUO de la Ley n.° 27444” señala que: *“Todos los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican conforme a las disposiciones del presente capítulo, en: procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa por la entidad, y este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo. Cada entidad señala estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, siguiendo los criterios establecidos en el presente ordenamiento”*.

15. Que, sobre el particular tenemos que el procedimiento de primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18° del “TUO de la Ley”, por tanto, no está sujeto a silencio administrativo positivo; concordante con ello tenemos que el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.° 021-2012-VIVIENDA, el cual contiene los procedimientos administrativos y los servicios exclusivos prestados por esta Superintendencia, no contempla que el presente procedimiento esté sujeto a silencio administrativo.

16. Que, asimismo, del contenido de la S.I. n.° 21425-2020 se colige que “el administrado” solicita acogerse a un acto de disposición, por lo que, mediante Memorando n.° 03534-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre de 2020, esta Subdirección remitió la citada solicitud a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario a fin de que dé respuesta a su pedido, toda vez que de acuerdo al literal a) del artículo 48° del “ROF de la SBN”, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario tiene entre sus funciones la de *“sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de Venta y Permuta”*.

17. Que, por otro lado, 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”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.° 081-2020/SBN-GG del 07 de diciembre de 2020 y el Informe Técnico Legal n.° 1269-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2020 (folios 25 y 26).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CÉSAR AUGUSTO CORES CAVAGNARO** 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, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal (e)

[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".