



RESOLUCIÓN N° 101-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 451-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud de la **EMPRESA CASA CHICA SAC** representada por el señor Rafael Iburguren Rocha mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** que afecta el predio de 33.0006 Has denominado Don Pedro, ubicado en el señor Pampas de Villacuri, distrito de Salas Guadalupe, provincia y departamento de Ica inscrito en la partida registral N° 11054411 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

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

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de octubre de 2013 (S.I. N° 18488-2013) reiterado con escrito presentado el 27 de septiembre de 2017 (S.I. N° 32992-2017) la **EMPRESA CASA CHICA SAC** representada por el señor Rafael Iburguren Rocha (en adelante la “Empresa”) solicita el levantamiento de carga de “el predio”. Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Vigencia de Poder emitido por el Registro de Personas Jurídicas N° 1396914 del 18 de julio de 2013; **b)** copia simple del Oficio N° 577-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2015; **c)** copia simple de la partida registral N° 11054411 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica; **d)** copia simple de la Resolución Directoral N° 012-2005-GORE-ICA-DRAG del 18 de enero 2005; **e)** copia simple de la Resolución N° 147-2009/SBN-GO-JAD del 5 de octubre de 2009.



4. Que, el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales era propietario del predio inscrito en la partida registral N° 11013808 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica (en adelante “el predio matriz”).

5. Que, mediante Resolución N° 147-2009/SBN-GO-JAD del 5 de octubre de 2009 se aprobó la transferencia predial a título gratuito de “el predio matriz” a favor de la Dirección Regional Agraria de Ica del Gobierno Regional de Ica (en adelante el “GORE Ica”) con la finalidad de que dicha entidad realice el correspondiente saneamiento físico legal y posterior adjudicación de tierras con fines agrícolas, caso contrario se revertirá el dominio a favor del Estado de conformidad con el artículo 69° de “el Reglamento”.

6. Que, mediante Informe Preliminar N° 156-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2018 se procedió a evaluar la documentación técnica remitida por la “Empresa” determinándose que “el predio” se encuentra afectado por la carga trasladada de “la partida matriz” observándose lo siguiente: **a)** que predio inscrito en la Ficha N° 1868, que continua en la partida registral N° 11013808 del Registro de Predios de Ica con CUS N° 20018 fue transferido a favor de la Dirección Regional Agraria Ica del Gobierno Regional de Ica mediante Resolución N° 147-2009/SBN-GO-JAD del 05 de octubre de 2009 inscrita en el asiento C0003 de la partida registral para que realice el correspondiente saneamiento físico legal y posterior adjudicación de tierras con fines agrícolas; **b)** en el asiento D0003 de la partida registral N° 11054411 se anota la siguiente carga: “(...) conforme consta en el artículo 2° de la Resolución N° 147-2009/SBN-GO-JAD (...) se establece que la transferencia se encuentra sujeta a la causal de reversión prevista en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobada por Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, la cual se hará efectiva si no se cumple con la finalidad para la cual transfiere”; **c)** asimismo se observa que la Dirección Regional Agraria Ica del Gobierno Regional de Ica ha realizado diversas independizaciones en “la partida matriz”, entre las cuales en el asiento B00015 se encuentra el Predio Don Pedro de 33,0006 ha independizado en la partida registral N° 11054411 del Registro de Predios de Ica; **d)** El predio Don Pedro de 33,0006 Ha se encuentra inscrito en la partida registral N° 11054411, el cual fue independizado a favor de la Dirección Regional Agraria Ica del Gobierno Regional de Ica, trasladándose en el asiento D01 la cláusula de reversión inscrita en el Asiento D0003 de “la partida matriz”; **e)** en el asiento C0002 se observa que fue otorgada en compra venta a favor de Pedro Jose Arriz Stephany en virtud a la Resolución Directoral N° 012-2005-GORE ICA-DRAG aclarada por Resolución Directoral N° 667-2009-GORE-ICA-DRAG de fechas 18 de enero de 2005 y 19 de noviembre de 2009 respectivamente; **f)** posteriormente, el predio fue vendido a CASA CHICA S.A.C mediante escritura pública con fecha 11 de octubre de 2011; **g)** se observan la inscripción de hipotecas en el rubro de cargas y gravámenes; **h)** se advierte que al tratarse de una independización de realizada por la Dirección Regional Agraria de Ica no se cuenta en el SINABIP con los datos técnicos de “el predio”, por lo que se ha solicitado los títulos archivados.

7. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica en campo el 26 de enero de 2018 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018 en el que se constató que “el predio” es de forma irregular, de naturaleza ligeramente inclinado con una pendiente no mayo al 5%, se encuentra en una zona rural cuyo acceso se da por una trocha carrozable a 5.5 kilómetros de la carretera Panamericana Sur (altura del Km. 270), está siendo destinado en su totalidad a actividad agrícola con plantaciones de árboles frutales, asimismo, cuenta con infraestructura de riego mediante un sistema de riego por goteo.

Respecto del análisis para el levantamiento de carga de “los predios”

8. Que, el artículo 62° de “el Reglamento” regula el procedimiento de transferencia de predios estatales como la traslación de dominio a título gratuito u





RESOLUCIÓN N° 101-2018/SBN-DGPE-SDDI

oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

9. Que, asimismo, el artículo 63° del precitado cuerpo normativo, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

10. Que, mediante Informe N° 021-2014/SBN-DNR del 21 de marzo de 2014 la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia (en adelante la "DNR") opinó lo siguiente:

1. La transferencia interestatal está estrechamente vinculada a la finalidad para la cual ha sido otorgado un predio estatal, es decir, a fin específico al cual deberá ser destinado un bien, tasa así que, el incumplimiento de dicha finalidad es causal de reversión, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
2. De acuerdo a lo dispuesto por el literal b) del artículo 7 de la Ley N° 29151 es garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales la permanencia de dominio del Estado sobre los predios, por lo cual la transferencia interestatal debe estar vinculada a una finalidad que permita la permanencia de la entidad estatal en el bien. De esta forma, los predios estatales son transferidos a las entidades para que los destinen a una finalidad específica, es decir, a un cumplimiento que, por regla general, es permanente y que no se agota en la ejecución de un acto concreto.
3. De acuerdo a las consideraciones anotadas, cabe concluir que no es factible "levantar la carga" respecto a la finalidad o destino que debe tener el predio, cuando este permanezca en la entidad adquirente, toda vez que constituye una obligación permanente e inseparable del acto de la transferencia y constituye la razón que la sustenta.
4. Sin perjuicio de lo expuesto, en el supuesto excepcional que la transferencia interestatal haya sido sustentada en la ejecución de algún proyecto o programa de inversión cuyo objeto final sea destinarlo a la venta a favor de particulares, tales como la ejecución de proyectos con fines de vivienda, una vez ingresado el predio a la esfera privada, será factible entender que la finalidad se agotó al cumplirse las acciones concretas encaminadas a cumplir dicho fin, es decir, cuando estas acciones sean efectivamente ejecutadas.
5. En este supuesto excepcional, resulta viable que un particular solicite el levantamiento de la "carga" que fuera impuesta a la entidad estatal, en atención a su derecho constitucional a la libre iniciativa que le permite destinar el predio a la finalidad que considere pertinente en armonía con la economía social de mercado, regulado por el artículo 58 de la Constitución Política del Perú.
6. Corresponderá efectuar el referido levantamiento al área que aprobó la transferencia e impuso dicha obligación, es decir, que en caso de la SBN, corresponderá a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario. (...)"

11. Que, en ese sentido la transferencia a título gratuito de "el predio matriz" que otorgó esta Superintendencia a favor del "GORE Ica" mediante Resolución N° 147-2009/SBN-GO-JAD del 5 de octubre de 2009 conllevó a generar como carga u obligación que dicha entidad realice el correspondiente saneamiento físico legal y posterior adjudicación de tierras con fines agrícolas; caso contrario, se procedería a la reversión del dominio a favor del Estado.

12. Que, por lo tanto, el levantamiento de la carga que afecta a "el predio" se encuentra condicionada a determinar de manera fehaciente que se haya o se esté ejecutando de manera efectiva las acciones para cumplir con la finalidad para lo cual fue transferido -en el presente caso concreto- para que se realice el saneamiento físico legal y posterior adjudicación de tierras con fines agrícolas.



13. Que, resulta evidente que la pretensión de la "Empresa" es levantar la carga de "el predio" no obstante, corresponde a esta Subdirección analizar la procedencia de la solicitud, toda vez que fue aquella quien aprobó inicialmente la transferencia de "el predio matriz" a favor del "GORE Ica" para que realice el saneamiento físico legal y posterior adjudicación de tierras con fines agrícolas. En tal sentido, para el caso concreto, se deberá contrastar la solicitud presentada por la "Empresa" con los documentos proporcionados y la inspección técnica efectuada en campo.

14. Que, de la revisión de la partida registral N° 11054411 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica y de los títulos archivados correspondientes se advierte que el "GORE Ica" vendió "el predio" a favor de Pedro José Arriz Stephany en virtud de la Resolución Directoral N° 012-2005-GORE-ICA-DRAG del 18 de enero de 2005 aclarada con Resolución Directoral N° 667-2009-GORE-ICA-DRAG del 19 de noviembre de 2009, asimismo se visualiza que mediante Escritura Pública del 11 de octubre de 2011 el señor Pedro José Arriz Stephany vendió "el predio" a favor de la "Empresa". De la inspección técnica efectuada en campo, se ha corroborado que "el predio" está siendo destinado a fines agrícolas, toda vez que, existen plantaciones de árboles frutales y cuenta con infraestructura de riego mediante un sistema de riego por goteo.

15. Que, en atención a ello y teniendo en cuenta lo opinado por la "DNR" ha quedado demostrado fácticamente el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido "el predio"; por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar procedente la solicitud de levantamiento de carga que recae sobre "el predio".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el LEVANTAMIENTO DE CARGA del predio de 33.0006 Has denominado Don Pedro, ubicado en el señor Pampas de Villacuri, distrito de Salas Guadalupe, provincia y departamento de Ica inscrito en la partida registral N° 11054411 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución.

SEGUNDO: La Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución procederá a inscribir lo resuelto.

Regístrese, y comuníquese.

POI 8.0.2.27



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES