

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0525-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 439-2021/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** respecto del predio de 1 608 841,04 m², denominado predio del Estado, ubicado a 3 kilómetros al Noroeste de la Caleta La Tortuga y a 5.8 kilómetros al Sur del Centro Poblado Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11148819 de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n.º I - Sede Piura y anotado con el CUS n.º 114604 (en adelante el “predio estatal”); 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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, entre ellos, los literales b) y p) del artículo 44º del “ROF de la SBN”;
3. Que, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales tienen la obligación de realizar el saneamiento físico legal de los predios de su propiedad o que se encuentran bajo su competencia o administración (artículo 18.1 del “TUO de la Ley”), constituyendo dichas acciones de saneamiento potestad de la misma entidad, las cuales son iniciadas de oficio y se ejecutan de manera progresiva de acuerdo a la capacidad operativa y presupuestal de cada institución;
4. Que, el Decreto Legislativo n.º 1439 estableció en su segunda Disposición Complementaria y Final, la modificación del ámbito de aplicación de la Ley n.º 29151, circunscribiendo la competencia de la SBN sobre los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público que tiene como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el SNBE, manteniendo esta Superintendencia la rectoría sobre los predios estatales que no cuenten con construcción o que contando con ésta no se haya efectuado la recepción de obras;
5. Que, bajo lo antes expuesto, cabe señalar que el “predio estatal” es de naturaleza eriaz, es un área libre de edificaciones y no se brinda en la misma un servicio público, por lo que esta Superintendencia mantiene la competencia sobre dicho predio para efectuar las acciones de saneamiento que correspondan;

6. Que, mediante Directiva n.º 001-2002/SBN, modificada por Directiva n.º 003-2004/SBN, se regulaba el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, señalándose la información a recopilar y la documentación a elaborar por parte de los profesionales a cargo del referido procedimiento, documentos que servirían para sustentar la emisión de la correspondiente resolución de incorporación a favor del Estado;

7. Que, las referidas directivas fueron derogadas mediante Resolución n.º 052-2016/SBN publicada el 15 de julio de 2016, la misma que a su vez aprobó la Directiva n.º 002-2016/SBN denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado" (en adelante la "Directiva");

8. Que, la Quinta Disposición Complementaria de la "Directiva", dispuso que si luego de inscrito un predio de dominio estatal en el registro de predios en el marco de la Ley n.º 29151 y su Reglamento, se determina que hay superposición parcial con áreas legalmente inscritas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 23 de la citada Ley, se procede al redimensionamiento del área estatal vía el procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas o, si la superposición es total, dejar sin efecto la resolución;

9. Que, en este sentido, verificado los antecedentes administrativos del Expediente n.º 412-2014/SBNSDAPE se tiene que mediante Resolución n.º 368-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2014 (folio 7) se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno eriazo de 1 608 841, 04 m², ubicado a 3 kilómetros al Noroeste de la Caleta La Tortuga y a 5.8 kilómetros al Sur del Centro Poblado Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura;

10. Que, la referida resolución se sustentó en el Informe Técnico Legal n.º 0421-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2014 (folios 5 y 6), mediante el cual se señaló que, el "predio estatal" es de naturaleza eriaza, de textura rocosa, de topografía irregular y pendiente moderada, desocupado y sin posesión, observándose solo cerco de alambres en algunas zonas, colindante con la Caleta La Tortuga;

11. Que, adicionalmente a lo señalado en el párrafo precedente, resulta necesario precisar que, como parte de la evaluación ejecutada para proceder con la primera inscripción de dominio del "predio estatal" se realizó la consulta correspondiente a la Oficina Registral de Piura, la misma que fue absuelta a través del Oficio n.º 318-2014-SUNARP-ZRNº I/JEF (folio 2) recepcionado por esta Superintendencia el 10 de abril de 2014 (S.I. n.º 07797-2014), a través de la cual el jefe de la Zona Registral n.º I Sede Piura remitió el Informe n.º 166-2014-SCR-ZRNº I-UREG/SUNARP (folio 3) informando que "el predio no contaba con antecedentes grafico-registrales a la fecha";

12. Que, en atención a lo señalado en los párrafos precedentes, se tiene que el procedimiento de primera inscripción de dominio desarrollado en el Expediente n.º 412-2014/SBNSDAPE fue llevado a cabo en cumplimiento de lo dispuesto en la Directiva n.º 001-2002/SBN modificada por Directiva n.º 003-2004/SBN (ambas derogadas), advirtiéndose que no existe error u omisión en su desarrollo, por lo que se concluye que la referida resolución fue emitida cumpliendo plenamente el procedimiento establecido;

13. Que, sin embargo, de la revisión realizada por el área técnica de la SDAPE, relacionada a la base grafica del SINABIP que administra la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia contrastada con la base gráfica registral de la Sunarp a la que se tiene acceso mediante Convenio de Cooperación Interinstitucional de fecha 11 de agosto de 2015, ampliado, modificado y renovado en fechas 16 de mayo de 2017, 03 de noviembre de 2017, 04 de julio de 2019 y 16 de diciembre de 2020, respectivamente, suscrito entre la SBN y la SUNARP, se ha advertido una superposición parcial entre el "predio estatal" con el área inscrita a favor de terceros en la Partida Electrónica n.º 11168571 del Registro de Predios de Piura (en adelante "la partida");

14. Que, en este sentido, para evaluar los antecedentes registrales de ambos predios a fin de determinar la antigüedad de las inscripciones contenidas en las referidas partidas, así como la documentación técnica que las sustenta, mediante oficio n.º 03159-2021/SBN-DGPE-SDAPE recepcionado el 12 de abril de 2021 (folio 1) se solicitó copia de los títulos archivados nros. 00044615 del 05.07.2013 correspondiente a la partida n.º 11122752 (matriz) y 01320875 del 08.08.2016, correspondiente a las partidas nros. **11168571** y 11168572 (independizaciones); además, mediante el servicio de publicidad registral de la página web de la SUNARP se obtuvieron las correspondientes partidas electrónicas (folios 66 al 74);

15. Que, mediante correo electrónico del 19 de abril de 2021 (folios 9 al 11) esta Subdirección recibió los títulos archivados antes mencionados, los cuales fueron materia de evaluación por medio del Informe Preliminar n.º 01193-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo de 2021 (folios 75 al 80), la recepción de los mencionados títulos archivados se regularizó mediante oficio n.º 091-2021-SUNARP/ZRNº I-UREG (S.I. n.º 12328-2021) ingresado a esta Superintendencia el 18 de mayo de 2021 (folio 8);

16. Que, en el referido Informe Preliminar se concluyó lo siguiente: a) “(...) del contraste efectuado entre las poligonales del “predio estatal” y “la Partida” se advierte una superposición gráfica constituida por un área total de 36,4561 hectáreas, lo cual representa únicamente el 22,65% del “predio estatal”; b) “(...) la evaluación realizada ha llevado a concluir que existiría la superposición parcial de 36,4561 hectáreas que señalaría “la partida”, situación que ha sido corroborada con el título archivado que dio mérito a la inscripción (...), mostrara un polígono igual al obrante en la Base Gráfica del Geoportal Sunarp”; c) “(...) se advierte que el “predio estatal” se encontraría en aproximadamente 10191,85 m² (0,63%) sobre un área que se encontraría en Zona de Dominio Restringido. De manera similar, se advierte que “la partida” se encontraría aparentemente en aproximadamente 10191,85 m² (0,63%) sobre Zona de Dominio Restringido, (...); d) “(...) al corroborar la superposición del “predio estatal” con “la partida”, se recomienda el redimensionamiento del “predio estatal” por haber sido inscrita posterior a “la partida”. En ese sentido, se deberá realizar un levantamiento topográfico-geodésico de los límites de la poligonal de la propiedad de terceros a efectos de obtener un plano debidamente georreferenciado en el Datum oficial y contar las medidas perimétricas y área redimensionada libre de superposiciones”;

17. Que, respecto a la recomendación de “realizar un levantamiento topográfico-geodésico de los límites de la poligonal de la propiedad de terceros” hecha en el referido informe, cabe señalar que, mediante Ficha Técnica n.º 0098-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo de 2021 (folio 83), el personal técnico de esta Superintendencia informó que con fecha 06 de mayo de 2021 se llevó a cabo la inspección técnica requerida relacionada al “predio estatal” y “la partida”; indicándose lo siguiente: a) se realizó la inspección técnica del predio de 1 244 279,68 m² ubicado a 3 kilómetros Noroeste de la Caleta La Tortuga y a 5,8 kilómetros Sur del Centro Poblado Islilla, en el distrito de Paita, provincia de Paita y departamento de Piura; b) de acuerdo a la inspección técnica realizada se observó las siguientes características del predio: - el predio es de naturaleza eriaza y de forma irregular. - el predio tiene un tipo de suelo arenoso con presencia de rocas, con una topografía variada con pendiente plana y ligeramente elevada. - el predio se encuentra libre de ocupaciones, edificaciones y construcciones; b) se visualizó cercos perimétricos de alambre por algunas zonas; asimismo, por parte del predio atraviesa una vía afirmada, debido a la geografía del terreno, no se pudo recorrer todo el predio. c) se realizó la georreferenciación y monumentación de los vértices más representativos del predio, incrustando en el suelo una varilla de hierro de 35 centímetros, tal como se muestra en las vistas fotográficas que se adjunta al presente;

18. Que, asimismo, se evaluaron los documentos contenidos en los títulos archivados nros. 00044615 del 05.07.2013 y 01320875 del 08.08.2016 correspondientes a las partidas nros. 11122752, **11168571** y 11168572, respectivamente, verificándose que las partidas nros. **11168571** y 11168572 son resultado de la independización de la partida n.º 11122752, la cual a la fecha se encuentra cerrada por haber sido independizada a favor de sus copropietarios;

19. Que, los documentos que sustenta la inmatriculación de la partida n.º 11122752 están conformados, entre otros, por una escritura pública imperfecta de compra venta de fecha 22 de marzo de 2006, autorizada por Juez de Paz de Única Nominación del Centro Poblado La Tortuga-Vice, Gabriel Bayona fiesta, aclarada mediante escrituras públicas imperfectas de fechas 15 de junio, 03 de julio y 18 de julio de 2013, todas ellas autorizadas por Juez de Paz de Única Nominación del Centro Poblado La Tortuga-Vice, Manfredy Ojeda Carrasco;

20. Que, de acuerdo a lo que se disponía en el Decreto Supremo n.º 017-93-JUS “TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial” y lo que actualmente dispone la Ley n.º 29824 “Ley de Justicia de Paz” y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2013-JUS, los Jueces de Paz se encuentran facultados para ejercer las siguientes funciones notariales: “(...) artículo 17. Función notarial: en los centros poblados donde no exista notario, el juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales: (...) 3. Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción (...);”;

21. Que, en relación a las escrituras públicas imperfectas descritas en el considerando décimo noveno de la presente resolución, estas aparentemente cuentan con las formalidades exigidas por las normas vigentes al momento de su otorgamiento, por lo que no se encontrarían inmersas en lo dispuesto en la última parte del numeral 79.1 del artículo 79 de “el Reglamento”.

22. Que, en este contexto, como producto de la evaluación técnico-registral del “predio estatal” y “la Partida”, se verificó que existe superposición parcial entre ambos predios, de conformidad a las conclusiones señaladas en el Informe Preliminar n.º 01193-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folios 75 al 80), así como de lo graficado en el Plano Perimétrico de Ubicación n.º 0990- 2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de mayo de 2021 (folio 86);

23. Que, el artículo 78° de “el Reglamento”, dispone que “la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, pueden aprobar, en tanto no se afecte derechos de terceros, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los predios del Estado bajo su administración, así como, de sus coordenadas y georreferenciación, mediante resolución, acompañada del plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva correspondientes, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios”;

24. Que, además, en el numeral 79.1 del artículo 79° de “el Reglamento”, se dispone que el procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional. Precisándose en el numeral 79.2 que “cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado”;

25. Que, en atención a lo antes expuesto en los considerandos que anteceden, deberá disponerse la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida n.º Partida n.º11148819 y anotada en CUS N.º114604, debiendo excluirse un área de 364 561,36 m², quedando un área remanente de total de 1 244 279,68 m², tal y como se grafica en el Plano Perimétrico n.º 0990-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0550-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folios 84 al 86);

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0652-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de mayo de 2021;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la RECTIFICACIÓN DEL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS del predio de propiedad del Estado de 1 608 841,04 m², denominado predio del Estado, ubicado a 3 kilómetros al Noroeste de la Caleta La Tortuga y a 5.8 kilómetros al Sur del Centro Poblado Isllilla, distrito y provincia de Paíta, departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11148819 de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n.º I - Sede Piura y anotado con el CUS n.º 114604; precisando que su área real es de 1 244 279,68 m², siendo sus linderos y medidas perimétricas las establecidas en el Plano Perimétrico n.º 0990-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0550-2021/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución a la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n.º I-Sede Piura para la inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.

Vistos:

Profesional de la SDAPE Profesional de la SDAPE Profesional de la SDAPE

Firma:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal