

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0788-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 2 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 652-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **PIERO PEÑA SERRANO**, mediante la cual peticionan la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 197 222,74 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra conformada por tres áreas discontinuas, siendo estas de 164 890,00 m<sup>2</sup>; 6 212,33 m<sup>2</sup> y 26 120,41 m<sup>2</sup> (en adelante, “área 1”, “área 2” y “área 3”, respectivamente) ubicadas en el sector Buenavista, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA [\[1\]](#) (en adelante “TUO de la Ley”), y su Reglamento [\[2\]](#) aprobado mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (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 la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito presentado el 7 de junio de 2021 [(S.I. n.° 14508-2021) folio 1], **PIERO PEÑA SERRANO** (en adelante “el administrado”) solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de un área de 197 222,74 m<sup>2</sup>, la cual – según indica – estaría en posesión desde el año 1977, para posteriormente adjudicarse la misma mediante venta directa; sin embargo, no presentó documentación técnica respecto al área solicitada. Asimismo, precisa que dicha área formó parte de una de mayor extensión que fue materia de evaluación anterior respecto de una solicitud presentada anteriormente (Solicitud de Ingreso n° 06062-2021), habiendo sido declarada improcedente mediante la Resolución n° 0298-2021/SBN-DGPE-SDDI, entre otros, por no encontrarse inscrita;
4. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4° del “TUO de la Ley” concordado con el artículo 101° de “el Reglamento”, la primera inscripción de dominio es un acto de adquisición que tiene por finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondientes, siendo esto último también regulado en el artículo 16° del

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, aprobado con Resolución n.º 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013;

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 101º y siguientes 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.º 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 052-2016/SBN (en adelante, “la Directiva”), la cual se aplica supletoriamente en lo que se considera pertinente;

6. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18º 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;

7. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando anterior, 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.º 01712-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2021 (folios 3), se determinó respecto lo siguiente: **i**) cabe precisar que “el administrado” no remite documentación técnica respecto del área solicitada, motivo por el cual se evalúa la información gráfica remitida por los profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para la presente evaluación, respecto del área de 197 222.74 m<sup>2</sup> que formó parte de un área de mayor extensión solicitada mediante Carta s/n presentada por “el administrado” el 12 de marzo de 2021 (Solicitud de Ingreso nº 06062-2021), y que no contaría con inscripción registral, conforme evaluación técnica (Informe Preliminar nº 00481-2021-DGPE-SDDI del 08 de abril de 2021) que dio mérito a la emisión de la Resolución nº 0296-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021; **ii**) el área solicitada de 197 222.74 m<sup>2</sup> está formada por tres áreas discontinuas: “área 1” de 164 890.00 m<sup>2</sup>, “área 2” de 6 212,33 m<sup>2</sup>, y “área 3” de 26 120,41 m<sup>2</sup>, que no se superponen sobre ningún predio estatal registrado en el SINABIP; **iii**) de la Base SUNARP se verificó que el “área 1”, “área 2” y “área 3” en su totalidad recaen sobre predio inscrito en la partida nº 11069102 del Registro de Predios de Lima a favor de la Comunidad Campesina Cucuya; asimismo, se observa que el 0,0057% (que corresponde a 9,34 m<sup>2</sup>), el 0,62% (que corresponde a 1 027,31 m<sup>2</sup>) y el 0,62% (que corresponde a 1 027,31 m<sup>2</sup>) del “área 1” recae sobre los predios inscritos en las partidas n<sup>tos</sup> 111505920, 42138282 y 42254975 del Registro de Predios de Lima respectivamente, a favor de terceros, sin embargo, esta información discrepa del Visor Sicar de MINAGRI y la base temática de Comunidades Campesinas, donde se advierte que la superposición con la Comunidad Campesina es parcial; **iv**) consultada la base gráfica SICAR del MINAGRI, se encontraría sin inscripción registral las áreas evaluadas “área 1” (151 610,52 m<sup>2</sup>), “área 2” (2 001,02 m<sup>2</sup>) y “área 3” (4 2228.32 m<sup>2</sup>); **v**) consultado el aplicativo JMAP se verificó que el “área 1”, “área 2” y “área 3” no cuentan con procedimientos administrativos concluidos con derechos otorgados, o procedimientos administrativos en trámite; **vi**) revisadas las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth, al 22 de enero del 2021, se observa que el “área 1”, “área 2” y “área 3” se encuentran sobre terrenos aparentemente eriazos, que no presentan edificaciones; sin embargo, se observa que el “área 1” presenta un trazo de vías en el lindero norte;

8. Que, de lo señalado en el considerando precedente, de la Base Gráfica de Sunarp, se ha determinado que el “área 1”, “área 2” y “área 3” en su totalidad recaen sobre predio inscrito en la partida nº 11069102 del Registro de Predios de Lima a favor de la Comunidad Campesina Cucuya; se debe tener presente que de acuerdo a la Décima Cuarta Disposición Complementaria Final del “TUO

de la Ley”, el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales, no afecta las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni los derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas, por ende, **no es procedente realizar la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de propiedad de la comunidad campesina antes citada;**

**9.** Que, de igual forma, de la Base Gráfica de Sunarp se aprecia que el 0,0057% (que corresponde a 9,34 m<sup>2</sup>), 0,62% (que corresponde a 1 027,31 m<sup>2</sup>) y 0,62% (que corresponde a 1 027,31 m<sup>2</sup>) del “área 1” recae sobre predios inscritos a favor de terceros en las partidas n<sup>ros</sup> 111505920, 42138282 y 42254975 del Registro de Predios de Lima; por lo que esta Superintendencia carece de competencia para administrar dichas áreas; en la medida que no existe titularidad a favor del Estado;

**10.** Que, por otro lado, de la Base Gráfica SICAR del MINAGRI, de las áreas evaluadas, se advirtió que el 151 610,52 m<sup>2</sup> del “área 1”, 2 001,02 m<sup>2</sup> del “área 2” y 4 228,32 m<sup>2</sup> del “área 3” no cuentan con inscripción registral; en ese sentido, según la base gráfica mencionada, se debe precisar que, el procedimiento de primera inscripción de dominio respecto a estas áreas resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un procedimiento de oficio y no a pedido de parte; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará incorporar el área antes citada al patrimonio del Estado a través de un procedimiento que se aperturará de **OFICIO** acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales;

**11.** Que, respecto de las áreas no inscritas, esta Subdirección dispone poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, conforme al artículo 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0951-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021 (folios 9 a 11).

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO**, presentada por **PIERO PEÑA SERRANO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.** - **Disponer** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.** -

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado con Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] Aprobado con el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.