



RESOLUCIÓN N° 0686-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de julio del 2022

VISTO:

El expediente n.º 528-2021/SBN-SDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **rectificación de linderos y de medidas perimétricas**, respecto del predio del Estado que cuenta con un área de 13 319,43 m², ubicado en la Zona Oeste del Centro Poblado de Paracas, a 450 m. al Suroeste del Desembarcadero Perquero Artesanal El Chaco, altura del Km. 21 de la Carretera Pisco, del distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito en la partida n.º 11036440 del Registro de Predios de Pisco, de la Zona Registral n.º XI - Sede Ica, anotado con el CUS N° 93057 (en adelante el "predio del Estado"); 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^[1] (en adelante el "TUO de la Ley"), su Reglamento^[2] y modificatorias (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^[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, 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 242.1 del "Reglamento")^[4], 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° 1439 estableció en su segunda Disposición Complementaria y Final, la modificación del ámbito de aplicación de la Ley n° 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; en bajo dicho contexto, cabe indicar que se determinó que "predio del Estado", tiene la condición de terreno eriazo, sin construcción y no se brinda en el un servicio público razón por la cual aún se mantendría dentro del Sistema Nacional de Bienes Estatales y bajo la competencia de esta Superintendencia;

5. Que, mediante el acta n° 09 del Comité de Transferencia SBN -DGA/MEF, realizado el 12 marzo de 2020, donde participaron representantes de la SBN y de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, se acordó en el inciso c) del punto 3.4 que: "cuando los bienes inmuebles no se encuentren inscritos bajo la titularidad del Estado, la SBN adoptará las acciones de saneamiento previo ya sea a través del (i) procedimiento de primera inscripción de dominio (conforme al acuerdo 3.3. del acta N°08 de 26FEB20); del (ii) procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Supremo 006- 2006-VIVIENDA, (iii) y/o del que resulte pertinente;
6. Que el artículo 8.2 del Decreto Supremo n° 008-2021-VIVIENDA, estableció que; la SBN participa en el saneamiento físico legal de los predios del Estado y de las entidades públicas que lo requieran, previa comunicación escrita y/o suscripción del convenio respectivo, de conformidad con lo dispuesto por el literal b) del párrafo 14.2 del artículo 14 del TUO de la Ley. La primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales se efectúan en el marco del SNBE hasta su culminación con la inscripción en el Registro de Predios, sin perjuicio de las competencias propias de la DGA en el marco del SNA. Culminado el saneamiento la entidad comunica a la SBN para la actualización del SINABIP;
7. En ese sentido, cabe indicar que de la inspección efectuada a campo y de la imagen satelital del Google Earth, se advierte que **dicha zona tiene naturaleza eriaz, la misma que no cuenta con construcción**, razón por la cual esta Superintendencia mantiene la competencia sobre dicho predio, siendo aplicables las normas que regulan el Sistema Nacional de Bienes Estatales;
8. Que, los profesionales de esta Subdirección determinaron la existencia de **superposición parcial** entre el "predio del Estado" y el predio de propiedad de Luis Felipe Raffo Canepa, inscrito en la Partida N°02000640 de la Oficina Registral de Pisco, en adelante (el predio del administrado);
9. Que, de la revisión de los antecedentes registrales del "predio estatal" se tiene que el mismo fue inmatriculado a favor del Estado con un área de 13 319.43 m², en mérito a la Resolución N° 431-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2015;
10. Que, de la revisión del "predio del administrado", se tiene que el mismo fue adquirido en virtud a la escritura pública del 07 de agosto de 1990 e inscrito el 07 de abril de 1994, asimismo que en el asiento B00001 corre inscrita la rectificación por error de cálculo del predio en cuestión, a un área de 3 496,19 m²;
11. Que, se ha determinado la existencia de superposición parcial entre el "predio del Estado" y "el predio del administrado", no obstante, se tiene que el predio estatal fue inmatriculado el 10 de setiembre del 2015, mientras que "el predio del administrado" data del 07 de abril de 1994, contando este último con mayor antigüedad;
12. Que, de la revisión de las bases Gráficas se advirtió una línea de alta marea (LAM) referencial, pudiendo advertirse que el "predio del administrado" inscrito en la Partida Registral n.° 02000640 de la Oficina Registral de Pisco, se encontraría aparentemente en Zona de Dominio Restringido;
13. Que, artículo 2 de la Ley N° 26856 ("Ley de Playas"), de define a **la zona de dominio restringido como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea**, siempre que exista continuidad geográfica en toda el área, concepto que es concordado por el artículo 4 del Reglamento de la Ley, aprobado por Decreto Supremo N°050-2006-EF;
14. Que, el tercer párrafo del artículo 2 de la citada Ley de Playas, concordante con el artículo 12 de su reglamento, señala los casos de exclusión de predios ubicados en la zona de dominio restringido, los cuales estarían constituidos por los legalmente incorporados al dominio privado de una entidad estatal o particulares con anterioridad al 9 de setiembre de 1997;
15. Que, del antecedente "el predio del administrado" inscrito en la Partida Registral n.° 02000640 de la Oficina Registral de Pisco, se observa que fue adquirido en virtud a la Escritura Pública de fecha 07 de agosto de 1990, por lo tanto, por imperio normativo, su calidad de propiedad privada la excluye del aparente ámbito de zona de dominio restringido;
16. Que, el artículo 78 del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo n° 008-2021-VIVIENDA, establece 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 georeferenciación, 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;**

17. Que, el artículo 79.1 del citado Reglamento ha previsto 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**;

18. Que, si bien el artículo 79.1 del citado Reglamento regula el supuesto de superposición del predio del Estado y predio de propiedad de privados, no es menos cierto mencionar que ratio legis de las normas que regulan este subcapítulo tienen como finalidad la regularización y saneamiento del predio Estatal, no solo para lograr una correcta georreferenciación del predio del Estado, sino para lograr el saneamiento del mismo, a través del procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, con el objetivo de excluir las superposiciones advertidas;

19. Que, el presente caso nos encontramos frente a una **superposición parcial** entre el predio estatal y el predio del administrado, siendo que el último tiene una mayor antigüedad en comparación con el predio del Estado, en ese sentido corresponde realizar el redimensionamiento del predio estatal;

20. Que, la modificación física del predio estatal implica el redimensionamiento del mismo excluyendo el área parcial de superposición registral detectada así como la redefinición total de su perímetro y georreferenciación en coordenadas UTM en Datum Oficial, en función a la información de campo y procesamiento en gabinete de la data obtenida y en adición a la evaluación de los títulos archivados pertinentes (colindancias), en ese sentido, producto de las labores realizadas se ha determinado que el área real del predio es de **13 454,10 m²**;

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley n.º 29151", "el Reglamento", "el ROF de la SBN" y la Resolución n.º Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 813-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **RECTIFICACIÓN ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL "PREDIO"** de un área de 13 319,43 m² a un área de **13 454,10 m²**, ubicado en la Zona Oeste del Centro Poblado de Paracas, a 450 m. al Suroeste del Desembarcadero Perquero Artesanal El Chaco, altura del Km. 21 de la Carretera Pisco, del distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito en la partida n.º 11036440 del Registro de Predios de Pisco, de la Zona Registral n.º XI - Sede Ica, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución.

SEGUNDO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución a la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral n.º XI - Sede Ica.

TERCERO: DISPONER la publicación de la presente Resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese y comuníquese.-

Visado por:

Profesional de Sdape

Profesional de Sdape

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Publicada en el diario oficial "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 de 2021.

[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] Aprobado con Decreto Supremo N.º. 008-2021-VIVIENDA publicada en el diario oficial "El peruano" el 11 de abril de 2021.