

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0796-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1004-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por Comercial Constructora Los Patitos S.A.C., con RUC 20121888549, representada por su Gerente General, Betty Rocío Reyna León, mediante la cual solicita la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito a favor del Estado en la partida electrónica n.° 49059060 del Registro de Predios de Lima (en adelante “el predio estatal”), por encontrarse totalmente superpuesto con las partidas registrales nros. 49023716 y 47469651 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, de propiedad de su representada.(en adelante, “predio 1” y “predio 2”); 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 N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con 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 aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 Carta s/n del 25 de julio de 2022 recepcionada por esta Superintendencia con fecha 26 de julio de 2022 (S.I. N° 19758-2022), Comercial Constructora Los Patitos S.A.C. (en adelante “el administrado”), representado por su Gerente General, Betty Rocío Reyna León, solicitó a esta Superintendencia que al amparo de lo establecido en los artículos 78° y 79° del Reglamento de la Ley n.° 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales), aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, se inicie el procedimiento de rectificación del predio inscrito a nombre del Estado en la partida n.° 49059060 del Registro de Predios de Lima, por encontrarse totalmente superpuesto con las partidas registrales 49023716 y 47469651 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, de propiedad de su representada;
4. Que, de conformidad con el literal b) del artículo 4°, los artículos 18° y 21° del “TUO de la Ley” concordado con los artículos 78° y 79° de “el Reglamento”, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas se pueden subsumir entre los actos de administración dado que estos se ejecutan en el marco de la potestad de administración del Estado y tienen por finalidad ordenar el uso y aprovechamiento de los bienes estatales;

5. Que, el relación al procedimiento administrativo de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas cabe indicar que dicho procedimiento se encuentra regulado en el artículo 78° de “el Reglamento” que 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 geo-referenciación, mediante resolución [I]”.

6. Que, además, en el artículo 79° de “el Reglamento” se dispuso 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. 79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado”.

7. Que, la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas constituye uno de los mecanismos que posee esta Superintendencia para efectuar el saneamiento físico legal del predio del Estado, con la finalidad de reflejar su realidad física y publicitarlo en los Registros Públicos, así como redimensionar el predio estatal y excluir las áreas que se encuentran en superposición con el predio del Estado;

8. Que, en ese sentido el numeral 18.1 del artículo 18° y en el artículo 21° 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 rectificación de área, linderos y medidas perimétricas ha sido regulada como un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar los actos de saneamiento en general.

9. Que, sin perjuicio de lo expuesto cabe indicar que de la evaluación realizada a las partidas nros 49023716 (predio 1) y la partida n.º 47469651 (predio 2) ambas del Registro de Predios de Lima se advirtió tienen como antecedente registral al predio inscrito en la partida n.º 49071459 inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, sobre el particular es preciso señalar que mediante la Resolución n.º 29 del 08 de agosto de 2016, emitido en el marco del proceso de amparo formulado por la Municipalidad Distrital de San Bartolo contra esta Superintendencia (Expediente N.º 38438-2013-0-1801-JR-CI-03), la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima se dispuso -entre otros aspectos- la nulidad de todos los actos realizados o que pueda realizar la SBN con la finalidad de afectar el derecho de propiedad que ostenta la referida comuna sobre el predio inscrito a su favor en la partida n.º 49071459 del Registro de Predios de Lima, así como de sus independizaciones. En ese sentido, en el marco de lo dispuesto por la Judicatura Ordinaria, corresponde que esta Superintendencia efectúe el saneamiento físico legal del predio del Estado, el cual se llevará a cabo de manera integral, progresiva y de oficio, conforme a la capacidad operativa y presupuestaria que se gestione con conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal;

10. Que, se deja a salvo el derecho de “el administrado” –de considerarlo pertinente– solicitar el inicio del procedimiento administrativo de cierre parcial de la partida del predio estatal ante Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en el marco de lo dispuesto en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos;

11. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, **la Resolución N.º 0093-2022/SBN-GG de fecha 24 de agosto de 2022** y el Informe Técnico Legal N.º 0937-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **COMERCIAL CONSTRUCTORA LOS PATITOS S.A.C.**, representada por su Gerente General, Betty Rocío Reyna León, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3.- Disponer la **NOTIFICACIÓN** de la presente Resolución a **COMERCIAL CONSTRUCTORA LOS PATITOS S.A.C.**, representada por su Gerente General, Betty Rocío Reyna León, para su conocimiento y fines que correspondan.

Artículo 4.- Poner en conocimiento de la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE; de conformidad con lo dispuesto en el noveno considerando de la presente resolución.

Artículo 5.- 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, comuníquese y publíquese.

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales