

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0843-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 913-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **NORBERTO ROLANDO FIESTAS PERICHE**, mediante la cual peticona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de las siguientes áreas: **i)** un área de 1 096,17 m², ubicada la Playa Las Delicias en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura (en adelante “predio 1”) y **ii)** un área de 88 677,41 m², ubicada la Playa Las Delicias en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura (en adelante “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 escrito presentado el 27 de julio de 2022 [(S.I. N° 19918-2022) folios 1 al 3], el señor **NORBERTO ROLANDO FIESTAS PERICHE** (en adelante “el administrado”), quien se presentó como el Gerente General del **CONSORCIO ARMADORES PESQUEROS DE SECHURA S.A.A.**, solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado del “predio 1” (al que denomina “Línea de Varado y Desvarado”) y del “predio 2” (al que denomina “Varadero y Astillero CONAPES”), para que posteriormente solicite la venta directa de los citados predios, por lo que solicita orientación sobre el procedimiento de compra venta. Asimismo, precisó que mediante Resolución Directoral N° 410-2022-MGP/DICAPI de fecha 13 de mayo de 2022, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú le otorgó la autorización de reserva de uso de área acuática del “predio 1”, para la instalación de una “Línea de Varado”, para apoyar a los pescadores artesanales de la Playa las Delicias – Sechura – Piura; por otro lado, manifiesta tener la posesión del “predio 2”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Resolución Directoral N° 410-2022-MGP/DICAPI del 13 de mayo de 2022 (folios 4 y 5); **ii)** plano perimétrico (folio 10); y, **iii)** memoria descriptiva (folios 11 al 14);
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° 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013;

5. Que, el procedimiento administrativo de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** se encuentra regulado en el Subcapítulo I del Capítulo II del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 101° que “[l]a primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades, y tiene como finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondiente”;

6. Que, el procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado se encuentra desarrollados en el artículo 102° y siguientes de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 0124-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

7. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18° 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;

8. 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° 02142-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2022 (folios 15 al 18), aclarado mediante correo del 05 de setiembre de 2022 (folio 19), en el que se determinó lo siguiente: **i) respecto al “predio 1”:** **a)** un área de 500,84 m² (representa el 45,69% del “predio 1”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11203251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 20 y 21) y anotado con el CUS N° 130380, mientras que el área restante de 595,33 m² (representa el 54,31% del “predio 1”) recae sobre zona acuática no inscrita, **b)** el 45,69% del “predio 1” se encontraría en zona de playa, mientras que el 54,31% del “predio 1” se encontraría en zona acuática según Resolución Directoral N° 393-2021 MGP/DICAPI del 07 de junio de 2021; **ii) respecto al “predio 2”:** **a)** un área de 21 011,65 m² (representa el 23,69% del “predio 2”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11203251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y anotado con el CUS N° 130380; mientras que el área restante está siendo materia de procedimiento de deslinde y titulación del territorio de la Comunidad Campesina San Martín de Sechura de acuerdo a la S.I. N° 38623-2019, correspondiendo precisar que ambas áreas no suman el 100% ya que el área de 67 822,83 m² (representa el 76,48% del “predio 2”) que está siendo materia de procedimiento de deslinde y titulación del territorio recae sobre el CUS N° 130380; **b)** debe tenerse presente que en el segundo y tercer párrafos del Oficio N° 2050-2019-GRP-490000 [(S.I. N° 38623-2019), folio 22], la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional Piura hizo de conocimiento de esta Superintendencia que: “con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Sentencia Judicial contenida en la Resolución N° Siete de fecha 28 de marzo de 2019, confirmada mediante Sentencia Vista N° 11 de fecha 04 de julio de 2019, recaída en el Expediente N° 2316-2017-0-2001-JR-CI-05, donde se declara fundada la demanda interpuesta por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, contra el Gobierno Regional de Piura, sobre el Proceso Contencioso Administrativo”, el Gobierno Regional de Piura deberá reiniciar el procedimiento de Deslinde y Titulación de tres zonas, entre ellas, la Zona N° 1 de 29 608,84 ha sobre la que se encuentra parcialmente el “predio 1”; **c)** el 76,04% del “predio 2” se encontraría en zona de dominio restringido y la parte restante en zona eriaz, de acuerdo a las LAM aprobadas con las Resoluciones Directorales N°s 386-2015 MGP/DGCG del 4 de mayo de 2015 y 393-2021/MGP/DICAPI del 7 de junio de 2021; **iii)** de acuerdo a las imágenes satelitales históricas disponibles en la web no se aprecia uso específico salvo el de acceso a la zona de playa desde la carretera Panamericana Norte;

Sobre el “predio 1”

9. Que, previamente corresponde precisar que respecto a los bienes incluidos dentro del régimen legal especial de la Ley N° 26856 – “Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido”, es necesario tener determinada la Línea de más Alta Marea (en adelante “LAM”) ya que ésta se tomará como punto de partida para medir el área de playa (competencia de la DICAPI) y la zona de dominio restringido (de competencia de esta Superintendencia) de conformidad al 5° del Reglamento de la Ley N° 26856,

aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, siendo que éstas (área de playa más zona de dominio restringido) comprenden la “zona de playa protegida” (artículo 8° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF). Asimismo, tenemos que el artículo 2° del Decreto Supremo N° 010-2008-VIVIENDA dispone que: *“La inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN que llevará anexa la Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y de Ubicación respectivos; la citada Resolución con sus anexos constituyen título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios”;*

10. Que, de lo determinado en el Informe Preliminar N° 02142-2022/SBN-DGPE-SDAPE tenemos que el área de 500,84 m² (representa el 45,69% del “predio 1”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11203251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (CUS N° 130380), en consecuencia, **no procede evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado de la misma (área de 500,84 m²) toda vez que se encuentra inscrita.** Por otro lado, toda vez que el área restante de 595,33 m² (representa el 54,31% del “predio 1”) recae sobre área acuática, **no corresponde realizar el presente procedimiento;**

Sobre el “predio 2”

11. Que, en el Informe Preliminar N° 02142-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha determinado que un área de 21 011,65 m² (representa el 23,69% del “predio 2”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11203251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (CUS N° 130380), en consecuencia, **no procede evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado de la misma (área de 21 011,65 m²) toda vez que se encuentra inscrita;**

12. Que, asimismo, tenemos que, **si bien el área restante no está inscrita, esta Superintendencia no tiene competencia sobre la misma toda vez que está siendo materia del procedimiento de deslinde y titulación del territorio de la Comunidad Campesina San Martín de Sechura** de acuerdo a lo comunicado por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional Piura a través de la S.I. N° 38623-2019. Por otro lado, corresponde precisar que el citado procedimiento de deslinde y titulación estaría comprendiendo parte del CUS N° 130380 de acuerdo a la información contenida en la S.I. N° 38623-2019;

13. Que, es importante tener presente que de acuerdo a la Décimo 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. Asimismo, señala que el Ministerio de Cultura tiene información sobre la presencia de pueblos indígenas u originarios, mientras que los Gobiernos Regionales tienen información respecto a los derechos de propiedad o de posesión de comunidades campesinas y nativas;

14. 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;

15. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “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° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y los Informes Técnicos Legales N°s 0983-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 0984-2022/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 16 de setiembre de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el señor **NORBERTO ROLANDO FIESTAS PERICHE**, 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 proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal