

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0978-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 974-2022/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS, respecto del predio de 2 218 627,13 m² inscrito a favor del Estado en la Partida Electrónica n.º 11143704 y con registro SINABIP CUS n.º 90231 (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 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;
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, asimismo, mediante Decreto Legislativo n.º 1439 (en adelante “D.L.1439”), se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante “SNA”), el cual tiene por finalidad establecer los principios, definiciones, composiciones, normas y procedimientos del precitado sistema. Además, la Primera y Segunda Disposición Complementaria Modificatoria del “D.L.1439”, modificó “la Ley”, restringiendo la competencia de la SBN a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el SNBE, definiéndose en el numeral 1 del artículo 4 del Decreto Supremo n.º 217-2019-EF a “los bienes inmuebles” bajo competencia del “SNA”, a “aquellas edificaciones bajo administración de las entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo;

5. Que, bajo lo antes expuesto, cabe señalar que el “predio estatal” es de naturaleza eriaz; y, conforme a lo establecido en la Resolución Directoral n.º 393-2021-MGP/DICAPI de fecha 07 de junio de 2021, la misma que aprueba la Línea de Mas Alta Marea y límite de la franja ribereña hasta CINCUENTA (50) metros de ancho paralelo a la LAM, se tiene que además dicho predio estatal forma parte de la Zona de Playa de Protegida, el mismo que se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de diversa índole y donde no se brinda un servicio público, razón por el cual esta Superintendencia mantiene la competencia sobre dicho predio para efectuar las acciones de saneamiento que correspondan;

6. Que, en atención a la competencia de la SBN sobre “el predio”, se efectuó la revisión de la partida n.º 11143704 (CUS 90231) del Registro de Predios de Piura, advirtiéndose que dicho predio fue inmatriculado a favor del Estado-SBN en atención a lo dispuesto en la Resolución n.º 774-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2014 (expediente n.º 1384-2014/SBNSDAPE);

7. Que, el Expediente n.º 1384-2014/SBNSDAPE se tramitó durante la vigencia de la Directiva n.º 001-2002/SBN modificada por Directiva n.º 003-2004/SBN (derogadas), que regulaba el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, y en la cual se señalaba la información a recopilar y la documentación a ser elaborada 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;

8. Que, en este sentido, verificado los antecedentes administrativos del Expediente n.º 1384-2014/SBNSDAPE se tiene que con Oficio n.º 682-2014-SUNARP-ZRNº/I/JEF de fecha 06 de Agosto de 2014, la Oficina Registral de Piura remitió el Informe N.º 347-2014-SCR-ZR-Nº I-UREG/SUNARP, de fecha 05 de Agosto de 2014, **en el que se informó que el predio no cuenta a la fecha con antecedente gráfico registral**, sin embargo se encuentra totalmente gráficamente en el ámbito de la zona de dominio restringido, según lo indicado en el artículo 1 de la Ley N.º 26856, señalando por último que a la fecha no se ha determinado otros predios inscritos en esa jurisdicción;

9. Que, además de lo antes expuesto, se tiene que mediante Oficio n.º 0157-2015/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó información al Gobierno Regional de Piura en relación al procedimiento de deslinde y titulación de territorios comunales tramitado a solicitud de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura, requerimiento que fue atendido con oficio n.º 048-2015/GRP-490000 (S.I. n.º 02691-2015) recepcionado por esta Superintendencia el 09 de febrero de 2015, por el cual la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura (en adelante “Pro-Rural PIURA”) precisó que el expediente administrativo de Deslinde y Titulación seguido por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura se encontraba en proceso de calificación, advirtiéndose así que el territorio comunal de la mencionada comunidad campesina no se encontraba delimitado ni formalizado, por lo cual su territorio no contaba con un ámbito que este fehaciente e indubitadamente delimitado;

10. 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 1384-2014/SBNSDAPE fue llevado a cabo de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva n.º 001-2002/SBN modificada por Directiva n.º 003-2004/SBN (derogadas), advirtiéndose que no existe error u omisión en su desarrollo, por lo que se puede concluir que la referida resolución fue emitida cumpliendo plenamente el procedimiento establecido;

11. Que, ahora bien, se advierte que, “Pro-Rural PIURA” dentro del procedimiento de deslinde y titulación de la Comunidad Campesina de Sechura, ha establecido una delimitación de los polígonos de la “Zona 1”, “Zona 2 (2A y 2B)” y “Zona 3”, en relación a ello, mediante el Oficio n.º 741-2022/GRP-490000 del 07 de septiembre de 2022 (S.I. 23644-2022) “Pro-Rural PIURA”, trasladó el Informe Técnico n.º 009-2022-GRSFLPRyE/BJCO del 05 de septiembre de 2022, a través del cual concluyó, entre otros aspectos, lo siguiente:

- *“Podemos advertir que la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, ha cumplido con los requisitos señalados en el Art. 5º y siguientes de la Ley Nº24657; **al haberse demostrado su derecho posesorio mediante Resolución Virreinal de fecha 09 de mayo de 1544, emitida por el Virrey Blasco Núñez de Vela** [2], (...)”*

12. Que, mediante el Oficio n.º 07578-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 19 de setiembre de 2022, esta Superintendencia solicitó a “Pro-Rural PIURA” que aclare, amplíe y/o precise lo señalado en el precitado informe, con la finalidad de evaluar el procedimiento de redimensionamiento del predio del Estado; en atención a dicho requerimiento, mediante Oficio n.º 840-2022/GRP-490000 del 03 de octubre de 2022 (S.I. n.º 26179-2022) “Pro-Rural PIURA” procedió a aclarar lo solicitado precisando lo siguiente:

- *“Que, en el marco legal de la Ley n.º 26856 – “Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido”, y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, las áreas declaradas como playa protegida, no pueden ser consideradas dentro del procedimiento de deslinde y titulación de comunidades campesinas, llevadas a cabo por este despacho en respeto irrestricto del marco legal vigente”*
- *“Por tanto ratificamos lo señalado por vuestro despacho en su oficio n.º 07578-2022/SBN-DGPE-SDAPE respecto a que todo procedimiento de deslinde y titulación llevado a cabo para determinar la ubicación y los límites del territorio comunal de las CC.CC., deberá excluir la “Zona de Playa Protegida – ZPP” del ámbito pretendido, por tratarse de áreas de dominio público **inalienables e imprescriptibles**, declaradas así por Ley, las mismas que constituyen un ámbito de especial conservación y protección, por lo cual no pueden ser acogidas en sede administrativa las pretensiones de terceros que busquen atribuirse el dominio sobre dichas áreas”.*

13. Que, en este extremo, podemos advertir lo siguiente: **a)** que “Pro-Rural PIURA” no considerará las áreas ubicadas dentro de la “Zona de Playa Protegida” (área de playa y zona de dominio restringido) como parte del territorio comunal de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura; y, **b)** que “Pro-Rural PIURA” ha concluido, de la evaluación de los documentos presentados por la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura, que sobre el resto del área que forma parte de la “Zona 1” respecto de la cual se está desarrollando el procedimiento de deslinde y titulación si existiría derecho de propiedad a favor de la mencionada comunidad campesina, correspondiendo ser reconocidos en el ámbito administrativo de su competencia, debiendo respetarse para ello las restricciones legales que impone el marco normativo del Estado;

14. Que, con información que obra en esta Superintendencia se realizó en análisis gráfico del predio del Estado anotado con CUS n.º 90231. identificándose que existe superposición parcial con el polígono de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura (información remitida por el órgano competente mediante SI 23644-2022) en 1 436 445,41 m², representando el 64,74 % del área total del predio. Asimismo, corresponde indicar que conforme a las coordenadas UTM contenidas en la citada solicitud de ingreso, el polígono de dicha comunidad estaría abarcando parte de la Zona de Playa Protegida, por lo que se deja constancia que la información técnica de diagnóstico emitida por el Gobierno Regional es netamente referencial, debiendo ceñirse estrictamente al límite de los 250 metros en los futuros actos que apruebe; tal como se advierte en el Plano Diagnóstico n.º 1916-2022/SBN-DGPE-SDAPE en el que se plasmó el diagnóstico de las superposiciones advertidas en los considerandos precedentes;

15. Que, con el reciente procedimiento de deslinde y titulación de la Comunidad Campesina de Sechura, y el pronunciamiento emitido por el Gobierno Regional de Piura, se habría determinado que el derecho de dicha Comunidad Campesina abarcaría parte del predio Estatal, ante dicha información y en virtud a lo establecido en el artículo 36° “la Ley” concordado con el artículo 101° de “el Reglamento”, no podría incorporarse a propiedad del Estado áreas que son de propiedad de la Comunidades Campesinas y Nativas, la presente afirmación encuentra sustento en el Informe n.º 00037-2021-SBN-DNRSNC del 01 de marzo de 2021, manteniéndose bajo la competencia del Estado la Zona de Playa Protegida;

16. 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”;

17. Que, debe señalarse que el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los predios del Estado, debe permitir corregir las afectaciones a derechos de terceros, se encuentren estos inscritos o no, dado que la inscripción inmobiliaria en el Perú **es meramente declarativa**, debiendo considerarse que el acto jurídico tiene valor por sí solo, para la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho, esto en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36° de “la Ley”;

18. Que, en relación a los títulos de propiedad presentados por la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura en el procedimiento de deslinde y titulación de territorios comunales llevado a cabo por “Pro-Rural PIURA”, se tiene que ya han sido evaluados por la entidad competente, cuyo pronunciamiento se ha indicado tanto en los considerandos 11 y 12 de la presente resolución, así como en el Informe de Brigada n.º 00959-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2022; en tal sentido, dado que “Pro-Rural PIURA” es la entidad competente para determinar la validez de dichos títulos, debe tomarse el referido pronunciamiento en el sentido de que el dominio que ostenta la referida comunidad campesina sobre parte del “predios estatal” ha sido legalmente adquirida;

19. 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 11143704 y anotada en CUS N.º 90231, debiendo excluirse un área de 1 178 161,79 m², quedando un área remanente total de 1 040 465,34 m², tal y como se gráfica en el Plano Perimétrico n.º 2027-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 911-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

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 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 1152-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2022;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DISPONER la RECTIFICACIÓN DEL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS del predio de propiedad del Estado de 2 218 627,13 m², ubicado entre las Caletas Matacaballo y Constante, altura del kilómetro 80 de la Carretera Sechura – Piura, a 9 kilómetros al Suroeste de la capital de la provincia de Sechura del distrito de Sechura, provincia de Sechura y departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11143704 de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n.º I - Sede Piura y anotado con el CUS n.º 90231; **precisándose que su área real es de 1 040 465,34 m², siendo sus linderos y medidas perimétricas las establecidas en el Plano Perimétrico n.º 2027-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 911-2022/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución.**

Artículo 2.- 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.

Artículo 3.- 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.

Firma:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

Vistos:

Profesional de la SDAPE Profesional de la SDAPE

Profesional de la SDAPE

[1] Cuyo texto integrado fue aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN publicada en el peruano el día 28 de setiembre de 2022.

[2] *Quién amparo la solicitud de los caciques de diversas comunidades indígenas, para que se adjudicará su territorios en propiedad, previo pago de su valor, describiendo los linderos; Resolución virreinal del 29 de abril de 1550, emitida por el inquisidor y Presidente de la Audiencia don Pedro de la Gasca, quien dispuso la entrega del título a que hace referencia el Virrey Blasco Núñez de Vela y por último la Resolución Virreinal de fecha 13 de abril de 1578; emitida por el Virrey Francisco de Toledo, donde ampara la posesión y propiedad de los indios de la Comunidad San Martín de Sechura, precisándose los límites del territorio de la Comunidad de Indios y las Actas de Colindancia de Líneas de Controversia con sus colindantes.*