

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1141-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1354-2022/SBNSDAPE que contiene el recurso de reconsideración presentado por la señora **LUZ MARÍA ANGÉLICA RAFAELA BELAUNDE LIRA**, contra la decisión contenida en el oficio N° 08103-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre de 2022, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que desestimó la solicitud de la emisión del documento de **autorización para la inmatriculación** del predio ubicado en el Pasaje Bustamante de la Fuente Lote 2 y 3 de la Urbanización La Isla, distrito de Mejía, provincia de Islay, departamento de Arequipa (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, 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, conformidad con el 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establecen que: *“El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)”*. Asimismo, en el numeral 207.2 del artículo 207° de la Ley N° 27444, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 31603, se prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios;

4. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 21651-2022, la señora Luz María Angélica Rafaela Belaunde Lira (en adelante, la administrada), solicitó que esta Subdirección expida el documento que autorice la inmatriculación del predio de 590,00 m², ubicado en el Pasaje Bustamante de la Fuente Lote 2 y 3 de la Urbanización La Isla, distrito de Mejía, provincia de Islay, departamento de Arequipa, el mismo que no constaba con inscripción registral y ha sido materia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio ante la notaría del abogado Alejandro Paredes Alí;

5. Que, a través del Oficio n.º 08103-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre de 2022 (en adelante "el oficio"), se señaló que **"no resulta atendible su requerimiento de emisión de documento que autorice la inmatriculación de "el predio"**, toda vez que "la administrada" se encuentra solicitando ante la Oficina Registral de Arequipa la inscripción del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio del "predio" que podría recaer en Zona de Dominio Restringido, sin embargo la determinación de dicha condición jurídica y la evaluación de los accidentes geográficos que rompan la continuidad de dicha Zona se evalúan dentro del procedimiento de Determinación de Zona de Dominio Restringido, no obstante cabe indicar que dicho procedimiento es de Oficio tal y como lo establece el artículo 118.2 de "el reglamento" y el numeral 5.3.5 del Lineamiento n.º LIN-001-2021/SBN "Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido", **del mismo se indicó que la evaluación de dicho procedimiento no presupone autorizar la inmatriculación de predios en el marco de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de Dominio;**

Respecto del recurso de reconsideración y su calificación

6. Que, mediante escrito presentado el 13 de octubre de 2022 (S.I. N° 27097-2022), a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, "la administrada" presentó dicho documento solicitando la reconsideración del pronunciamiento emitido en el "Oficio", en ese sentido y en virtud a lo dispuesto en el numeral 1.3. del artículo IV y el numeral 3 del Artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procede a encausar lo solicitado a un recurso de reconsideración contra el acto administrativo contenido en "el oficio", para cuyo efecto "la administrada" adjuntó los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida 07022981 y **b)** Escritura Pública de venta de fecha 18 de diciembre de 1959. Asimismo, señalaron, entre otros, los siguientes argumentos:

6.1 El predio en mención con un área de 590.00 m², estando a la anotación preventiva que aparece de la Partida No.07022981 de la Zona Registral XII, Sede Arequipa de la Sunarp y que en copia certificada se adjunta, fue adquirido por las señoras Consuelo Zuzunaga 'Málaga y Leonor Zuzunaga Málaga por compra venta realizada de los señores José Portugal Nicholson y señora Anita Portugal, así como la señora Teresa Portugal de García Calderón mediante Escritura de fecha 18 de diciembre de 1959 por ante la Notaría del Doctor Enrique Osorio Franco por un área de 590 m² Se adjunta además copia de la referida escritura. Se llevó a cabo el procedimiento de prescripción por la actual área real, un área menor (446.03 m2) y tiene propietarios determinados desde mucho antes de la dación de cualquiera de las leyes citadas en su comunicación de la referencia, y si no ha sido posible realizar su inmatriculación es porque es área no cuadra con la comprada (es inferior).

6.2 Como se pudo claramente acreditar ante el Notario correspondiente, debido al transcurso de los años y al fallecimiento de las originales compradoras, se realizaron otros actos (donación, sucesiones intestadas, etc.) que sueldan los tiempos y los tractos sucesorios de las personas solicitantes de la prescripción.

6.3 Por otro lado, como bien se ha explicado por la Municipalidad Distrital de Mejía en su comunicación No. 227-2022.FRZA-GDD/MDM, el predio no se encuentra dentro de la Zona de Dominio Restringido indicado por la ley 26856, debido a que se encuentra en la excepción indicada en el artículo N.º 2 de la misma Ley. El predio se encuentra sobre una plataforma rocosa que rompe la continuidad geográfica de la playa, estando excluido de la Zona de Dominio Restringido. Las propias normas establecen las prohibiciones a partir de la dación de la Ley. Tanto la Ley 26856 publicada el 08 de setiembre de 1997 y la 29151 publicada el 14 de diciembre del 2007, son de fecha muy pero muy posterior a la fecha de adquisición del predio (Escritura de fecha 18 de diciembre de 1959) y las normas no tienen carácter retroactivo.

6.4 Todos los predios que rodean al que es materia de prescripción, se encuentra inscritos en Registros Públicos. Se encuentra en zona de consolidación urbana administrada por la Municipalidad Distrital, tal como se indica en su Informe. No esta al nivel de la playa. Está en zona rocosa a una altura similar a la de la Costa Verde; pero sobre todo, las normas legales citadas en vuestra comunicación de la referencia, son de fecha posterior a la compra de la propiedad como bien estoy acreditando y que puede ser fácilmente corroborado por su Despacho solicitando a la Oficina Registral la corroboración respectiva.

7. Que, en tal sentido, previo a efectuar el análisis de los argumentos vertidos, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”, de conformidad con el artículo 218° del “TUO de la Ley N° 27444”), conforme se detalla a continuación:

7.1 Respecto a si el recurso impugnativo fue presentado dentro del plazo otorgado por el “TUO de la Ley N° 27444”:

Cabe señalar que de conformidad con el numeral 18.2 del artículo 18^[1] y los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 274 ”^[2], “el oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en su escrito de solicitud (S.I. N° 21651-2022), conforme se aprecia en el cargo de Notificación del 10 de octubre de 2022, En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio vencía el 02 de noviembre de 2022. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración el 13 de octubre de 2022, es decir, dentro del plazo legal;

7.2 Respecto a la presentación de nueva prueba:

El artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, el cual deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. Al respecto, tenemos que “la administrada” no ha indicado cuál es la nueva prueba que presenta, sin embargo, tenemos que con la S.I. N° 27097-2022 adjuntó dos (02) documentos, siendo que los documentos indicados en el séptimo considerando de la presente resolución no formaban parte del expediente al momento de emitirse “el oficio”, por lo que se colige que los mismos vendrían a ser la nueva prueba, en ese sentido, se debe tener por admitido el recurso de reconsideración presentado;

8. Que, en atención a lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, “la administrada” cumplió con presentar nueva prueba dentro del plazo legal, por lo que de conformidad con lo establecido en el numeral 207.2 del artículo 207° de la Ley N° 27444, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 31603, y en el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo;

9. Que, en relación a los argumentos expuestos por la administrada resulta pertinente indicar lo siguiente:

9.1. En relación a lo alegado en el numeral 6.1 y 6.2, cabe indicar que de la revisión de la partida n° 07022981 del Registro de Predios de Arequipa, se advirtió que la misma se aperturó preventivamente para publicitar la transferencia de dominio otorgada por Jose Portugal Nicholson y Jose Garcia Calderon Bustamanete a favor de Consuelo Zuzunaga Málaga en virtud a la copia simple escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1959 de un predio de 590,00 m2, (documento público adjunto al presente recurso), sin embargo dicha anotación preventiva tendría un plazo de caducidad la misma que ya habría caducado conforme lo establecía el artículo 92 del Reglamento de las Inscripciones n° 509 del 21 de diciembre de 1936, razón por el cual se puede inferir que actualmente dicha partida se encuentra cerrada, inferiéndose que la prescripción adquisitiva de dominio es respecto de un área sin inscripción registral.

9.2 Ahora bien, se debe tomar en consideración que dicha información que obra en la partida n° 07022981 del Registro de Predios de Arequipa y la copia simple de la escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1959 fue contrastada con la información del área que se pretende prescribir - la cual fue descrita en la escritura pública de fecha 13/08/2020 (que sustentó el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio), verificándose que el último instrumento público antes indicado no señala como antecedente registral la partida o la escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1959, además se advirtieron discrepancias en cuanto al área, ubicación, y tracto sucesivo, lo cual no permite determinar que se trata del mismo predio y por consiguiente retrotraer los efectos de dicha transferencia al 18 de diciembre de 1959, y por consiguiente aplicar la excepción regulada en el artículo 4° del Reglamento de la Ley n° 26856 aprobado por Decreto Supremo n° 050-2006-EF.

9.3 En relación al argumento indicado por la administrada en el ítem 6.3 y 6.4, donde señala que de acuerdo a la comunicación n° 227-2022.FRZA-GDD/MDM emitida por la Municipalidad Distrital de Mejía el cual señala que el predio en consulta no se encontraría dentro de la Zona de Dominio Restringido debido a que se encuentra en la excepción indicada en el artículo 2 de la Ley n° 26856 (por encontrarse en acantilado), resulta pertinente señalar que el artículo 5 del Reglamento de la Ley de Playas estableció que *"Para determinar la zona de dominio restringido se tornara como punta de partida de la medición, el límite posterior de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, proyectando desde dicho punta un trazo de 200 metros perpendicular a ese límite posterior"*, ahora bien cabe indicar que el artículo 3 de dicho Reglamento establece que "La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de mas alta marea (en adelante "LAM"), estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI, debiendo aprobarse la LAM a través de la emisión de una Resolución Directoral. Tal como se señala en el artículo 740.4 del Reglamento Decreto Legislativo N° 1147 aprobado por Decreto Supremo n° 015-2014-DE, ahora bien resulta pertinente indicar que dentro de la evaluación que realiza la DICAPI para determinar la LAM, además se efectúa el estudio de los accidentes geográficos que pudieran romper la continuidad en dicho sector, del mismo modo cabe señalar que dentro del procedimiento de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (procedimiento de Oficio) por parte de la SBN regulado en el artículo 118.2 de "el reglamento" también se evalúa la morfología y accidentes geográficos, sin embargo dicho procedimiento se encuentra supeditado a la determinación de la LAM por la DICAPI sobre el área materia de intervención;

9.4 En relación a lo antes indicado resulta pertinente señalar que se realizó el estudio al "predio" advirtiéndose que dicho polígono no cuenta con Resolución Directoral que apruebe la Línea de Alta Marea sobre dicha zona, información que resulta necesaria para determinar la condición jurídica de la Zona de Playa y Zona de Dominio Restringido, y la entidad encargada de ejercer su competencia, tal y como lo establece en el artículo 11 del Reglamento de la Ley n° 26856; al indicar que; es competente la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, cuando se trate de terrenos ubicados en el área de playa, ó por la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, cuando se trate de terrenos ubicados en la zona de dominio restringido, en ese sentido se puede colegir que la competencia normativa para determinar la LAM y sus posibles elementos geográficos que rompan la continuidad en Zona de Playa le corresponde a la DICAPI y mientras que en la Zona de Dominio Restringido corresponde a la SBN, previa emisión de la Resolución Directoral de la DICAPI que apruebe la LAM. En función a lo antes indicado resulta pertinente señalar que el pronunciamiento emitido por la Municipalidad Distrital de Mejía a través de la comunicación n° 227-2022.FRZA-GDD/MDM no es correcta, toda vez que la determinación de la LAM y la evaluación de la ruptura de continuidad por elementos geográficos son de competencia exclusiva de la DICAPI.

10. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado resulta pertinente señalar que lo solicitado por la "administrada" - que se emita una autorización para la inmatriculación del "predio"- no se encuentra regulado dentro de los actos que aprueba la SBN, en ese sentido **no resulta atendible su requerimiento de reconsideración.**

11. Que, en consecuencia, como se puede apreciar, los argumentos y las nuevas pruebas presentados por “la administrada” no desvirtúan lo resuelto a través de “el oficio”, correspondiendo a esta Subdirección declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto y disponer el archivo correspondiente una vez quede consentida la presente resolución;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1327-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la señora **LUZ MARÍA ANGÉLICA RAFAELA BELAUDE LIRA**, contra la decisión contenida en el oficio N° 08103-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre de 2022, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

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, comuníquese y publíquese.

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] **Artículo 18.- Obligación de notificar**

(...)

18.2 La notificación personal podrá ser efectuada a través de la propia entidad, por servicios de mensajería especialmente contratados para el efecto y en caso de zonas alejadas, podrá disponerse se practique por intermedio de las autoridades políticas del ámbito local del administrado”.

[2] **Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.