

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**ÓRGANO DE
REVISIÓN DE LA
PROPIEDAD
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0026-2024/SBN-ORPE

San Isidro, 26 de agosto del 2024

EXPEDIENTE : 007-2024/SBN-ORPE.

RECLAMANTE : Municipalidad Distrital de Chorrillos.

RECLAMADO : Ministerio de Cultura.

MATERIA : Oposición contra procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto independización a favor del Estado y constitución automática de afectación de uso a favor del Ministerio de Cultura.

SUMILLA:

“LA LEGISLACIÓN NACIONAL PREVÉ LA COEXISTENCIA DE LA PROPIEDAD PREDIAL, SEA PÚBLICA O PRIVADA, CON EL DOMINIO DEL ESTADO DE LOS INMUEBLES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN DE CARÁCTER PREHISPÁNICO”.

VISTO:

El Expediente N° **007-2024/SBN-ORPE**, que sustenta la oposición presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS**, contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN DE USO A FAVOR DEL MINISTERIO DE CULTURA**, en adelante el “MINCU”, tramitado por su **DIRECCIÓN REGIONAL DE CATASTRO Y SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL**, respecto al predio denominado “Complejo Arqueológico Monumental Armatambo- Morro Solar” Parcela A (Sector 1) que cuenta con un área de 2´ 231 842.63 m2, (223.1842 Ha), ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SBN”) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante el “SNBE”) 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° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley del Sistema”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA² (en adelante el “Reglamento”);

2. Que, de acuerdo al artículo 16 del “TUO de la Ley del Sistema” el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (en adelante el “ORPE”), constituye la instancia revisora de la “SBN” con competencia nacional encargada de resolver en última y única instancia administrativa los conflictos sobre bienes de propiedad estatal que surjan entre entidades públicas integrantes del “SNBE”, quienes de forma obligatoria deben recurrir a ella;

3. Que, el numeral 10.4) del artículo 10 del “Reglamento” establece como función y atribución de la “SBN”, ejercida a través del “ORPE”, la función de decisión, por medio del cual: **i)** resuelve como última instancia administrativa los conflictos sobre predios e inmuebles de propiedad estatal que surjan entre las entidades; y, **ii)** emite pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes vinculantes en casos de similar naturaleza;

4. Que, el artículo 29 del “Reglamento” señala que el “ORPE” es competente para conocer sean predios e inmuebles estatales, los conflictos siguientes: **i)** conflictos entre entidades respecto de los actos que recaigan sobre predios e inmuebles estatales, incluyendo las controversias generadas por el cierre y/o correlación de las partidas registrales; **ii)** las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento físico legal regulados en el “TUO de la Ley del Sistema” y el “Reglamento”; **iii)** los conflictos que se generen por la identificación y reserva de predios e inmuebles del Estado; y, **iv)** los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los predios e inmuebles del Estado o el levantamiento de las mismas;

Del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales

5. Que, el procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales se encuentra regulado en los artículos 21, 22 y 23 del “TUO de la Ley del Sistema” y en el Capítulo V del “Reglamento” (artículo 242 a 262); sin perjuicio que, de manera supletoria puedan aplicar otras disposiciones legales de las normas especiales del “SNBE” y otras, siempre que no desnaturalicen el referido procedimiento especial;

6. Que, es conveniente precisar que el saneamiento físico legal, comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento (sub numeral 10) del numeral 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”);

7. Que, de acuerdo con el artículo 21 del “TUO de la Ley del Sistema”, en cuanto al ámbito de aplicación el procedimiento especial de saneamiento físico legal comprende: **a)** Predios o inmuebles estatales (adquiridos con algún título y/o en posesión); y, **b)** dichos predios o inmuebles no se encuentren comprendidos en procesos judiciales en el que se cuestione la titularidad de dominio del Estado;

¹Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

²Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

8. Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías de un debido procedimiento administrativo, en el desarrollo de cada una de sus etapas, pues estas precisamente sirven de guía y/o parámetros que deben ser observados por las entidades del “SNBE” que pretendan acogerse a este procedimiento especial, que de por sí es excepcional. En ese sentido, el artículo 245 del “Reglamento” de manera imperativa establece las etapas que se deben seguir, como son: **1) Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal; 2) Elaboración de documentos; 3) Notificación; 4) Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal; 5) Oposición en los actos de saneamiento físico legal; 6) Inscripción registral definitiva; y, 7) Actualización del SINABIP.** Cabe precisar que, la ejecución de dichas etapas está condicionadas al tipo de acto de saneamiento que se pretenda llevar a cabo;

9. Que, finalmente, el numeral 255.3) del artículo 255 del “Reglamento” establece los alcances del pronunciamiento de este órgano colegiado, en la medida que la resolución del ORPE se pronuncia sobre la oposición interpuesta y la procedencia y legalidad del procedimiento de saneamiento físico legal, disponiendo que el Registro de Predios extienda la inscripción a favor de la entidad que resulte titular del bien materia de saneamiento físico legal, en caso sea procedente dicho saneamiento. En buena cuenta, el pronunciamiento de este órgano colegiado no se limita a los argumentos presentados por las partes intervinientes en el procedimiento, sino que además se extiende a la revisión integral del referido procedimiento (expediente administrativo) a efectos de garantizar la legalidad y del debido procedimiento;

Hechos que motivan la controversia: Oposición en proceso de saneamiento físico legal

10. Que, mediante el Oficio N° 000043-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC, del 16 de enero de 2024, presentada mediante la Solicitud de Ingreso 01210-2024, del 17 de enero de 2024, (fojas 1), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura (en adelante “MINCU”) trasladó a este órgano colegiado la oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor del “MINCU” (en adelante “la Municipalidad”), respecto de “el predio”;

11. Que, “la Municipalidad” sustenta su oposición al procedimiento especial de saneamiento físico legal del acto de independización a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso a favor del “MINCU”, según lo expuesto el Oficio N° 218-2023/MDCH-GM, del 10 de octubre de 2023 (fojas 31) y el Informe N° 0776-2023-MDCH/GAF-SGSGCP-AFCP, del 5 de octubre de 2023 (fojas 32 al 33), en lo siguiente:

11.1. Señala que, el área que pretende independizar el “MINCU” se superpone parcialmente al área inscrita en la Partida Registral N° 42148261, cuyo titular registral es “la Municipalidad”, en aproximadamente 115 ha. del área del Morro Solar, playa la herradura y los alrededores (incluye parte del Cerro Marcavilca), ubicado en el lote 1 del distrito de Chorrillos;

11.2. Menciona que “la Municipalidad” tiene contratos de alquiler sobre esas áreas para la instalación de antenas de comunicaciones, tanto de radios como de televisoras, que están ubicados en el Cerro Marcavilca, lo cual representa un ingreso monetario para dicha Municipalidad que servirá para brindar servicios a los administrados;

11.3. Finalmente, informa que en el “inmueble” se ha planificado diversos proyectos para la recreación de los vecinos y mejoramiento de los espacios públicos en ese sector, entre ellos, con el “MINCU” para la ejecución de un muro de contención denominado “Nuevo Milenio”. De lo expuesto, se observa que “la Municipalidad” cuenta no solo con la propiedad debidamente inscrita, sino también con la posesión y administración de “el predio”;

12. Que, el “MINCU” sustenta su descargo respecto a la oposición, según lo descrito en el Oficio N° 000043-2024-DSFL-DGPA/VMPCIC/MC, del 16 de enero de 2024 (foja 1 verso) y el Informe N° 000098-2023-DSFL-MYM/MC, del 15 de septiembre de 2023 (fojas 3 al 10), en lo siguiente:

12.1. Alega que ha iniciado el procedimiento para la aprobación de la actualización de información catastral del Expediente Técnico del Complejo Arqueológico Monumental Armatambo Morro Solar Parcela A, Sector 1 y 2 ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima;

12.2. Señala que mediante el Informe N° 000051-2023-DSFL/MC del 24 de marzo de 2023, la Dirección de Saneamiento concluyó con la elaboración de los expedientes técnicos de actualización catastral del “bien inmueble prehispánico Armatambo Morro Solar Parcela A (Sector 1 y 2)” del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima con la clasificación de “Complejo Arqueológico Monumental” conforme a los datos del siguiente cuadro:

Nombre del Bien Inmueble Prehispánico	N° Plano en el Datum WGS84	Área (m ²)	Área (Ha)	Perímetro (m)
Armatambo Morro - Solar Parcela A Sector 1	PP-028-MC_DGPADSFL-2023 WGS84	2231 842.63	223.1842	13542.24
Armatambo Morro - Solar Parcela A Sector 2	PP-029-MC_DGPADSFL-2023 WGS84	169 819.84	16.9819	1948.33

12.3. Hacen referencia al Certificado de Búsqueda Catastral N° 2213541 del 24 de mayo 2023, emitido por la Oficina Registral de Lima que, en su oportunidad, informó que “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto con diferentes partidas y con otros predios no inscritos conforme figura a continuación:

Nombre del Bien Inmueble Prehispánico	Partida N°	Área superpuesta (m ²)	Porcentaje (%)	Propietario
Complejo Arqueológico Monumental Armatambo Morro - Solar Parcela A Sector 1	42229997	206772.54	9.26	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		237.28	0.01	
		36.15	0.00	
	42148261	1154310.89	51.72	MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS
		1863.52	0.08	
		3359.81	0.15	
	14994126	2456.93	0.11	ESTADO
	12574113	13034.72	0.58	ESTADO
	47342104	72850.09	3.26	INVERSIONES REAL ESTATE DEL PERU SOCIEDAD ANONIMA
		3915.57	0.18	
	49058064	8534.80	0.38	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		88228.45	3.95	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		878.89	0.04	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		2143.69	0.10	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
	14236525	402370.40	18.03	ESTADO
	49025591	29165.43	1.31	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
		6507.89	0.29	GREMCO INMOBILIARIA S.A.
	15216885	1508.76	0.07	ESTADO
	15024146	76.65	0.00	SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL
	15102444	14612.68	0.65	ESTADO
	Ámbito Sin Antecedente Registral	643.03	0.03	--
33.36		0.00	--	
391.93		0.02	--	
819.41		0.04	--	
23.26		0.00	--	
702.31		0.03	--	
220519.37		9.88	--	
430.29		0.02	--	
109.83		0.00	--	
272.35	0.01	--		
TOTAL	2231 842.63	100		



13. Que, para fines del análisis del presente caso interesa resalta que existen tres áreas (1154310.89 m², 1863.52 m² y 3359.81 m²) del polígono que se pretende sanear que se encuentran inmersas en la Partida N° 42148261 de la Oficina Registral de Lima bajo la titularidad de “la Municipalidad”;

De la anotación preventiva de la oposición

14. Que, el numeral 255.2) del artículo 255 del “Reglamento”, prevé que, la “SBN” [entiéndase a través del ORPE] en un plazo no mayor a cinco (5) días [entiéndase días hábiles], podrá solicitar a la SUNARP que anote preventivamente la oposición. Dicha disposición legal tiene, entre otras finalidades, poner en conocimiento del Registro de Predios correspondiente la existencia de un conflicto de intereses entre entidades públicas que será resuelto en única y última instancia a través de este órgano colegiado; decisión que además dará por agotada la vía administrativa. De ahí la importancia de

su anotación en el referido Registro de Predios, pues solo así se podrá garantizar la eficacia de lo resuelto por este órgano colegiado;

15. Que, en el presente caso, la anotación preventiva de la oposición fue solicitada por este órgano colegiado, a través del Oficio N° 00955-2023/SBN-ORPE, del 30 de noviembre de 2023, pedido que fue atendido, según se aprecia en el Asiento N° B00002 de la Partida N° 42148261 de la Oficina Registral de Lima (fojas 43);

Sobre la condición cultural del predio denominado Armatambo-Morro Solar

16. Que, mediante el Oficio N° 00207-2024/SBN-ORPE-PT del 23 de abril del 2024, este órgano de revisión de la propiedad solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del “MINCU” precise si se efectuaron modificaciones, o de ser el caso, si se retiró la condición de “*Patrimonio cultural de la nación de los bienes inmuebles prehispánicos*”, y si fuera el caso, remita los documentos que sustenten dicho cambio;

17. Mediante correo electrónico de fecha 11 de junio de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del MINCU, responde a nuestra solicitud, al comunicar que el Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales ha emitido la Resolución Viceministerial N° 000138-2024-VMPCIC/MC con fecha 14 de mayo 2024³, que aprueba el expediente técnico de actualización de información catastral del “Complejo Arqueológico Monumental Armatambo - Morro Solar parcela A sector 1 y sector 2”;

18. Que, la referida Resolución Viceministerial N° 000138-2024-VMPCIC/MC, entre lo más resaltante, se dispone:

- a) Modificar la clasificación del bien inmueble prehispánico, siendo lo correcto “Complejo Arqueológico Monumental Armatambo – Morro Solar, ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima”.
- b) Aprobar el expediente técnico de actualización de información catastral del “Complejo Arqueológico Monumental Armatambo - Morro Solar parcela A sector 1 y sector 2”, según datos técnicos descrito en la memoria descriptiva, ficha técnica y plano perimétrico.
- c) Que se realicen las gestiones para obtener la primera inscripción de dominio a favor del Estado, representado por el Ministerio de Cultura de las áreas sin antecedentes registrales que se ubiquen dentro del ámbito del expediente, ante el Registro de Predios.
- d) Encargar a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal que se realicen las gestiones para **inscribir la condición cultural** sobre las partidas N° 42229997, N° **42148261**, N° 14994126, N° 12574113, N° 47342104, N° 49058064, N° 14236525, N° 49025591, N° 15216885, N° 15024146, N° 15102444 y N° 11048709, respecto a las áreas que se encuentran ubicadas dentro del polígono del expediente técnico de actualización de información catastral del “Complejo Arqueológico Monumental Armatambo - Morro Solar parcela A sector 1 y sector 2”.

³ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 15 de mayo de 2024.

Determinación de las cuestiones

Sobre la relación que existe entre la propiedad predial, sea pública o privada, con el dominio que tiene el Estado sobre los inmuebles que integran el Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico.

Caso en concreto

19. Que, a través de la Resolución Ministerial N° 4641, del 10 de marzo de 1962, se modifica la Resolución Ministerial 2663, del 13 de febrero de 1968, donde el Ministerio de Educación autoriza el reconocimiento arqueológico del subsuelo y la extensión de las ruinas de Armatambo, autorizándose además los trabajos necesarios y la vigilancia técnica que designe la Dirección de Cultura;

20. Que, con la Resolución Suprema N° 219-77-VC-1100, del 19 de septiembre de 1977, se declara intangible los terrenos del Morro Solar de Chorrillos y aledaños, y se establece que el Concejo Distrital de Chorrillos queda encargado de adoptar todas las medidas que sean necesaria para preserva su intangibilidad. En ese sentido, se observa que “la Municipalidad” debió de realizar todas las acciones necesarias para cumplir con dicha disposición;

21. Que, mediante la Resolución Ministerial N° 794-86-ED, del 30 de diciembre de 1986, el Ministerio de Educación aprueba declarar monumento al Morro Solar de Chorrillos. Dicha declaratoria se realizó en virtud a la Ley 24047 “Ley General de Amparo al Patrimonio Cultural de la Nación”⁴, derogada por la Quinta Disposición Final de la Ley N° 28296⁵, que en el artículo 11 de la citada Ley General, determinaba que las municipalidades para los fines de conservación de los monumentos arqueológicos e históricos se su circunscripción se atenderán a las normas que dicte el Instituto Nacional de Cultura, además el artículo 12 establece que los planes de desarrollo urbano y rural, las obras públicas y construcciones que de algún modo se relacionen con un bien cultural inmueble, serán sometidos por la entidad responsable de la obra a la autorización previa del Instituto Nacional de Cultura;

22. Que, con la Resolución N° 009-INC del 08 de enero de 2001, se declara como “Zona Arqueológica Intangible al área de Armatambo, denominado Parcela A, correspondiente al terreno del Morro Solar” ubicado en el distrito de Chorrillos; la cual ha tenido varias actualizaciones catastrales, aprobado con la Resolución Directoral Nacional N° 1137/INC del 10 de agosto de 2009 y otras;

23. Que, por otro lado, en el Asiento C de la Ficha 316574 de la Partida 42148261 del Registro de Predios de Lima, se advierte que las áreas inscritas como dominio municipal, se sustentan en lo dispuesto por la Ley N° 26306 que “Reconoce la propiedad del corredor ribereño denominado Costa Verde a diversas municipalidades distritales de la provincia de Lima”⁶, inscripción que se efectuó en mérito a la solicitud de “la Municipalidad”, ingresado a los registros públicos de Lima con Título 103533 del 17 de agosto 1994;

⁴ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 5 de enero de 1985.

⁵ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 22 de julio de 2004.

⁶ Publicada en el Diario Oficial el Peruano el 13 de mayo 1994.

24. Que, asimismo se advierte, en el Asiento N° D00001 del rubro de “Gravámenes y Cargas” de la mencionada partida registral, que las áreas inscritas a favor de “la Municipalidad” se encuentran afectadas como “Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación”, según lo señalado en dicha inscripción, en virtud a la Resolución Ministerial N° 794-86-ED del 30 de diciembre de 1986, en atención al “Título 2009-00827135” presentado el 20 de noviembre de 2009, el cual además establece la delimitación la “Zona Histórica Intangible del Morro Solar” ubicado en el distrito de Chorrillos, en cuyo ámbito se encuentra comprendido totalmente el bien inscrito en la mencionada partida registral;

25. Que, atención a lo reseñado en las resoluciones citadas, resaltamos que la determinación de “Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación”, específicamente como **“Monumento” por su valor histórico, data de fecha anterior a la dación de la Ley N° 26306** que reconoció la propiedad del corredor ribereño denominado Costa Verde a diversas municipalidades distritales en virtud a lo cual se efectuó su inscripción, correspondiendo además a dichas entidades ediles, la conservación de los monumentos arqueológicos e históricos se su circunscripción, siempre con sujeción a las normas que dicte el Instituto Nacional de Cultura (ahora “MINCU”);

26. Que, así también, con la Resolución Directoral Nacional N° 009-INC, del 8 de enero del 2001⁷, modificada con Resolución N° 1137/INC, del 10 de agosto de 2009⁸ y Resolución Viceministerial N° 000138-2024-VMPCIC/MC del 15 de mayo de 2024 se identifica como **inmueble prehispánico** denominado *“Complejo Arqueológico Monumental Armatambo – Morro Solar, ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima”*;

27. Que, con relación a la calidad de “Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación”, resulta pertinente citar lo previsto en el artículo 21 de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 31414 “Ley de reforma constitucional que refuerza la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación”, que precisa lo siguiente:

“Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

En el caso de los bienes culturales no descubiertos ubicados en el subsuelo y en zonas subacuáticas del territorio nacional, la propiedad de estos es del Estado, la que es inalienable e imprescriptible.

Todos los bienes integrantes del patrimonio cultural de la Nación ya sean de carácter público o privado, se encuentran subordinados al interés general. (...) (Negritas es nuestro)

⁷ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09 de enero de 2001.

⁸ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de agosto de 2009.

28. Que, concordante con lo expuesto por nuestra carta magna, el artículo 954 del Código Civil⁹ señala que:

*“La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. **La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.**”* (Negritas es nuestro)

29. Como se aprecia, en el citado artículo se determina la extensión y delimitación del derecho de propiedad predial, lo cual resulta importante tener en cuenta para el caso en concreto en relación a las áreas que son de propiedad de “la Municipalidad”;

30. Que, en ese orden de ideas es oportuno citar lo señalado en el numeral 6.1 del artículo 6 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación¹⁰ y modificatorias, en el que se indica que:

“Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, de carácter prehispánico, es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes o accesorias y sus componentes o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. (...)

La administración de los bienes inmuebles prehispánicos de propiedad pública integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación corresponde al Estado, directamente o a través de terceros del sector privado mediante convenios de administración, según la regulación que determine el Ministerio de Cultura.” (Negritas y subrayado es nuestro)

31. Que, como se aprecia la norma invocada reconoce la propiedad que ostenta el Estado sobre los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y cuya administración recae en el “MINCU”; además, conforme a la Constitución Política y las leyes citadas, se reconoce la coexistencia de la propiedad del inmueble prehispánico integrante del Patrimonio Cultural de la Nación (conformado por un diversidad de componentes que pueden concurrir en el suelo, subsuelo y sobresuelo) con el derecho de propiedad del predio, sea del Estado o de un particular; por esa razón se regula, como una alternativa, que cuando la propiedad predial ya se encuentra inscrita en los Registros Públicos, el área identificada como inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación se anota como una carga en la partida registral, de acuerdo al artículo 13 de la Ley N° 28296 y su modificatoria y el artículo 147 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹¹;

32. Que, el “MINCU” cuando realiza el saneamiento físico legal del bien cultural “Monumento”, aprobado con Resolución Ministerial N° 794-86-ED, anota como carga en el Asiento N° D00001 de la partida N° 42148261 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, **se encuentra pendiente de anotación como patrimonio prehispánico, conforme a lo dispuesto en la Resolución Viceministerial N° 000138-2024-VMPCIC/MC;**

⁹ Aprobado por Decreto Legislativo 295, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 25 de julio de 1984.

¹⁰ Publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 22 de julio de 2004.

¹¹ Aprobado por la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP/SN, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 4 de mayo de 2013.

33. Que, en ese orden de ideas, si bien “la Municipalidad” figura como titular del dominio inscrito de las áreas sobre los cuales se encuentra el inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, **no es fundamento para negar la existencia del dominio público del Estado sobre el citado componente cultural** (artículo 21 de la Constitución, artículo 954 del Código Civil, artículo 6 de la Ley N° 28296 y resoluciones administrativas del bien cultural), quien tiene facultad para realizar a través del “MINCU” los actos de gestión sobre dicho bien, conforme a la legislación de la materia;

34. Que, en ese sentido, respecto a los actos de saneamiento que solicita el “MINCU” de independización de dominio del predio a favor del Estado y afectación en uso automática a su favor, el mismo no corresponde, a menos que se tenga una norma expresa que excluya la propiedad predial por ser dominio del Estado, como es el caso en ámbito de comunidades campesinas (artículo 2 de la Ley N° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas ¹²); o cuando se hace una primera de domino (artículo 13 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y artículo 36 del “TUO de la Ley”); o en casos de formalización de la propiedad urbana y rural (artículo 8 de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, y artículo 3 de la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales); además, de lo dispuesto en el numeral 137.2 del artículo 137 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del SNBE; en cuyo caso, corresponde que tanto el dominio del predio como el patrimonio cultural sean asignados como unidad integrada al MINCU, por ser el ente competente para su defensa, custodia y conservación;

35. Que, en los demás casos la legislación ha optado que cuando el bien cultural recae sobre una propiedad particular o sobre una entidad pública, coexiste el dominio público cultural del Estado con el derecho real que pudiera existir sobre “el predio”, conforme se ha mencionado en los párrafos precedentes, no resultando pertinente su independización como dominio predial a favor del Estado;

36. Que, esta posición es aceptada por el “MINCU”, conforme se desprende del artículo 4 de la Resolución Viceministerial N°000138-2024-VMPCIC/MC, mediante la cual dispone que la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal de este Ministerio realice las gestiones para inscribir la condición cultural sobre las partidas que cuentan con derecho de propiedad predial inscrita;

37. Que, con relación a la afectación de uso a favor del “MINCU”, como ya se sustentó, por disposición normativa, esta entidad tiene la administración del citado bien cultural de acuerdo a su naturaleza; por tanto, también el uso del mismo, por lo que resulta improcedente proseguir con el acto de afectación en uso;

38. Que, con relación a la posesión que argumenta “la Municipalidad” como fundamento de su oposición, habiéndonos pronunciado respecto a la relación de la propiedad predial con los inmuebles culturales, no resulta oportuno efectuar un análisis al respecto; sin embargo, es importante resaltar que los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, como es este caso, son administrados únicamente por el Estado, a través del “MINCU”, por lo cual cualquier intervención debe ser autorizada por dicha entidad, conforme se encontraba previsto en la Ley N° 24047, el

¹² Publicada en el Diario Oficial el Peruano el 14 de abril de 1987.

Reglamento de la Ley N° 28296, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 011-2006-ED¹³ y, actualmente, en el numeral 6.5 del artículo 6 y otros de la Ley N° 28296;

39. Que, conforme al análisis expuesto en los considerandos trigésimo cuarto al trigésimo octavo de la presente resolución debe declararse fundada en parte la oposición presentada por “la Municipalidad”;

40. De conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Resolución N° 0066-2022/SBN, y el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **FUNDADA EN PARTE** la oposición interpuesta por la **MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS** contra el **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN DE USO A FAVOR DEL MINISTERIO DE CULTURA**, iniciado por dicho Ministerio, con relación al predio denominado “Complejo Arqueológico Monumental Armatambo- Morro Solar” Parcela A (Sector 1) que cuenta con un área de 2231 842.63 m², (223.1842 Ha), ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, por los fundamentos expuestos en el trigésimo cuarto al trigésimo octavo considerandos de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

SEGUNDO: Disponer la **CONCLUSIÓN** del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE AFECTACIÓN DE USO A FAVOR DEL MINISTERIO DE CULTURA**, correspondiendo al **MINISTERIO DE CULTURA** continuar con los actos de saneamiento conforme a la Resolución Viceministerial N° 000138-2024-VMPCIC/MC del 15 de mayo de 2024; y además solicitar la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva de inicio de trámite de saneamiento físico legal inscrita en el asiento B00002 de la Partida N° 42148261 de la Oficina Registral de Lima.

TERCERO: Disponer la notificación de la presente resolución a los administrados; así como su publicación en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN (www.gob.pe/sbn).

Firmado por:
JOSÉ FELISANDRO MAS CAMUS
Presidente (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

¹³ El artículo 27 del Reglamento de la Ley 28296, aprobado mediante el Decreto 011-2006-ED señalaba que “La autorización para intervenir en bienes culturales inmuebles se registrará por las disposiciones generales establecidas en la Ley, el presente Reglamento y disposiciones que se expidan sobre la materia.”

Firmado por:
LUIS FELIPE RAMÍREZ GUERRERO
Vocal (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal

Firmado por:
MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Vocal (e)
Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal