



RESOLUCIÓN N° 0063-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 914-2016/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno eriazado de 2 277,90 m², ubicado en el margen izquierdo de la carretera Cabo Blanco – El Ñuro y al Noreste de la Caleta Cabo Blanco, distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura (en adelante “el predio”); 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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”¹ aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante “Texto Integrado del 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 predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellas, el literal a) del citado artículo 50 del “Texto Integrado del ROF de la SBN”;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley”, el mismo que señala que, los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ello en concordancia con el artículo 101° de “el Reglamento”, según el cual, “la 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. Asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva

¹ Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

² Aprobado con Decreto Supremo N.°. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

³ Aprobado mediante Resolución N.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de septiembre de 2022.

N.º DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N.º 0124-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102º de “el Reglamento”, “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales (...); es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

5. Que, en ese contexto, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose al área de 13 918, 34 m² ubicado en el margen izquierdo de la carretera Cabo Blanco – El Ñuro y al Noreste de la Caleta Cabo Blanco, distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura (en adelante “el área materia de evaluación”), que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0116-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0077-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante los Oficios Nros. 05853, 05854, 05855, 05856, 05857, 05858, 05859-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 24 de julio de 2023, se solicitó información a las siguientes entidades: Municipalidad Provincial de Talara, Municipalidad Distrital de El Alto, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura, Dirección General de Saneamiento de la propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, respectivamente, a fin de determinar si “el área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 000690-2023-DSFL/MC (S.I. N.º 21091-2023) presentado el 09 de agosto de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que “el área materia de evaluación” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico;

8. Que, mediante Oficio N.º 1167-2023-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 22216-2023) presentado el 18 de agosto de 2023, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI remitió el Informe N.º 0114-2023-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/WDPS del 08 de agosto de 2023, a través del cual concluyó que se deberá solicitar información a la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura, a fin de determinar la existencia de procedimientos de formalización y/o catastrales vigentes en el área de estudio, así como la información referente al padrón catastral;

9. Que, mediante Oficio N.º 1452-2023-GRP-420010-420610 (S.I. N.º 24740-2023) presentado el 12 de septiembre de 2023, la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura remitió el Oficio N.º 423-2023/GRP-490000, a través del cual la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura señaló que realizado el procesamiento de la información gráfica de “el área materia de evaluación” con la base de expedientes diarios, base de prorural, base de levantamiento prorural, base de comunidades campesinas, base de expedientes de trámite de titulación no se encontró superposición con dichas bases;

10. Que, adicionalmente, a efectos de descartar la existencia de superposición con Comunidades Campesinas y Pueblos Indígenas u originarios, se revisó la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas y originarios, así como reservas territoriales e indígenas de Pueblos Indígenas en situación de aislamiento y contacto inicial - PIACI a nivel nacional remitido por el

Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura (S.I N.º 22262-2023), a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, conforme consta en el correo institucional s/n remitido con fecha 19 de enero de 2024 que obra en el legajo del expediente;

11. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten a “el área materia de evaluación”, se solicitó la búsqueda catastral ante la Oficina Registral de Piura, en ese sentido, mediante Oficio N.º 03411-2023-SUNARP/ZRI/UREG/PUB (S.I. N.º 23275-2023) presentado el 28 de agosto de 2023, la citada entidad remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 25 de agosto de 2023, sustentado en el Informe Técnico N.º 007385-2023-Z.R.NºI-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 21 de agosto de 2023, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se encuentra totalmente de manera gráfica en un sector en un sector sin antecedente grafico registral;

12. Que, mediante Oficio N.º D000603-COFOPRI-OZPIU (S.I. N.º 26702-2023) presentado el 29 de septiembre de 2023, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal informó que “el área materia de evaluación” recae sobre un área no formalizada, según la base gráfica de predios urbanos formalizados de COFOPRI;

13. Que, mediante Oficio N.º 05853-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 26 de julio de 2023, se requirió información a la Municipalidad Provincial de Talara, a fin que informe si existe propiedad y /o posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal sobre “el área materia de evaluación”; pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 07561-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de octubre de 2023, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley N.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

14. Que, no obstante, de lo señalado en el considerando precedente, cabe precisar que obra en el expediente el Oficio N.º 132-03-2023-A-MPT (S.I. N.º 07197-2023), remitido por la Municipalidad Provincial de Talara, a través del cual informó que sobre “el área materia de evaluación” no se puede precisar si existe propiedad y/o posesión de terceros o áreas en proceso de saneamiento; por lo que, precisó que dicha información la tendría la Municipalidad de El Alto;

15. Que, mediante Oficio N.º 05854-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 26 de julio de 2023, se requirió información a la Municipalidad Distrital de El Alto, a fin que informe si existe propiedad y /o posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal sobre “el predio”; pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 07562-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de octubre de 2023, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley N.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

16. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 10 de noviembre de 2022, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 0318-2022/SBN-DGPE-SDAPE. Durante la referida inspección se verificó que “el área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza, forma irregular, topografía plana a moderada, suelo arenoso. Asimismo, se identificó que “el predio” recae parcialmente sobre construcciones de material noble; en ese sentido, mediante Oficio N.º 09302-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de noviembre de 2022, se requirió información a la persona identificada como ocupante, a fin que presente a esta Superintendencia documentación que sustente su derecho de propiedad; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la recepción del documento acorde a lo señalado en los artículos 143º y 144º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS;

17. Que, mediante Carta s/n (S.I. 31025-2022) presentado el 16 de noviembre de 2022, el ocupante informó que esta Superintendencia es parte demandada del Expediente 5104-2010-C, en el cual se solicitó la declaración del derecho de propiedad por **Prescripción Adquisitiva de Dominio**;

asimismo, señaló que actualmente dicho proceso judicial se encuentra en trámite ante la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema (Casación N.º 102-2011); por lo que, precisó que corresponde a la autoridad judicial evaluar los documentos que acreditan su derecho de propiedad;

18. Que, en ese sentido, habiendo tomado conocimiento sobre el proceso judicial señalado en el considerando precedente, se contrastó “el predio” con el Geocatastro - módulo de procesos judiciales, determinándose que el mismo se superpone con las áreas materia de proceso judicial correspondiente a los legajos Nros. 104-2009, 288-2015 y 050-2011; en ese sentido, mediante Memorando N.º 04886-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 04 de octubre de 2023, se requirió a la Procuraduría Pública informe sobre la situación en la que se encuentra dichos procesos judiciales; siendo esto así, mediante Memorando N.º 02200-2023/SBN-PP del 06 de octubre de 2023, la citada área informó que el legajo 288-2015 – Acción de Amparo (Expediente 9409-2015) se encuentra concluido a favor de la SBN; sin embargo, los legajos Nros. 104-2009 - Acción Contenciosa Administrativa (Expediente 1401-2009) y 050-2011 – Prescripción Adquisitiva de Dominio (Expediente 5104-2010) se encuentran en trámite;

19. Que, teniendo en cuenta que los procesos judiciales correspondiente a los legajos Nros. ° 104-2009 (Expediente 1401-2009) y 050-2011(Expediente 5104-2010) se encuentran en trámite, corresponde aplicar lo prescrito en el artículo 4º del Decreto Supremo N.º 017-93-JUS, que aprueba el TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial que a la letra dice “Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. (...)”, así como también, conforme al artículo 13º del citado marco normativo señala que, “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio (...)”; siendo esto así, se suspenderá el presente procedimiento sobre el área superpuesta con los procesos judiciales en trámite hasta que se emita pronunciamiento por parte del Poder Judicial. En ese sentido, se redimensionó “el área materia de evaluación” al área de “el predio”, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 2575-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2023;

20. Que, asimismo, cabe precisar que en el Plano Diagnóstico N.º 2575-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2023 se señala que, revisada la base temática – DICAPI, a la cual accede de manera de consulta esta superintendencia, se observó que, el predio redimensionado en un área de aproximadamente de 48,59 m² se encontraría en área de playa y un área de aproximadamente 2 229,31 m² se encontraría en zona de pérdida de la continuidad geográfica de playa, según el Plano N°PIU-012 denominado Plano Topográfico de las playas del departamento de Piura, primera etapa realizado por la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú;

21. Que, sobre lo señalado en el considerando precedente, resulta pertinente acotar que el artículo 118º de “el Reglamento”, prescribe que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zona de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponden a la SBN, la que deberá disponerse mediante resolución respectiva y que conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación que la sustente, constituyen título suficiente para todos los efectos legales;

22. Que, por otro lado, de conformidad al artículo 1º y 2º de la Ley N.º 26856, Ley de Playas, se establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles. Asimismo, el artículo 3º del Decreto Supremo N.º 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 26856, Ley de playas, establece como “Área de Playa” el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea;

23. Que, teniendo en cuenta que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, conforme a lo señalado en los

considerandos precedentes; se colige que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, ni áreas en proceso de formalización; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el presente procedimiento, a fin de incorporar “el predio” a favor del Estado y asegurar la defensa del mismo y facilitar su eficaz y eficiente aprovechamiento;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0067-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de enero de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazo de 2 277,90 m², ubicado en el margen izquierdo de la carretera Cabo Blanco – El Ñuro y al Noreste de la Caleta Cabo Blanco, distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución a la Zona Registral N.º I – Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Piura.

TERCERO: Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano y 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
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal