

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN Nº 0038-2025/SBN-DGPE**

San Isidro, 8 de abril de 2025

**VISTO:**

El Expediente 242-2017/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la administrada **CIELITO AUGUSTO ESCALANTE**, contra la Resolución 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025, que dispuso la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del predio eriazo de 189 110,09 m<sup>2</sup> (18,9110 ha), ubicado al oeste del Asentamiento Humano La Candelaria en la playa El Casonal, a la altura del km 88 de la carretera Panamericana Norte, distrito Chancay, provincia Huaral, y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

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 Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

septiembre de 2022<sup>3</sup>, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022<sup>5</sup>, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, 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, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 01006-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de marzo de 2025, “la SDAPE” remitió el Expediente 242-2017/SBNSDAPE que contiene oposición e impugnación presentados el 3, 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06625, 06823 09526 y 09529-2025) por la administrada **CIELITO AUGUSTO ESCALANTE** (en adelante, “la Administrada”), en condición de usufructuaria vitalicia del predio con la extensión de 8. 4,835.23 ha inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, contra la Resolución 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”***

5. Que, mediante escritos presentados el 3, 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06625, 006823, 09526 y 09529-2025), “la Administrada” se opone e interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada”, en donde indica que tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, “la SDAPE” no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a “la Administrada” e incumplió con informar sobre el destino público de “el predio” y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia y acceso libre a la playa; así como considera errada la ubicación de “el predio” porque el Asentamiento Humano La Candelaria, no colinda con la playa, al existir diversas parcelas agrícolas (unidades catastrales) que forman parte de la partida electrónica 08805906; 08005905, lo que demuestra que no hubo inspección en el lugar. Asimismo, solicita reunión con el Subdirector de “la SDAPE”; e información acerca del título

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>5</sup> Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

presentado a Registros Públicos. Adjunta: **1)** Copia del DNI (folio 305); **2)** Certificado literal del Registro de la Propiedad Inmueble respecto a la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folios 306 a 323); **3)** Escritura pública 523 con Kardex K35464, sobre anticipo de legítima a favor de Marypaz Nakamoto Augusto, de 25 de abril de 2023 (folio 324); **4)** Anotación de inscripción del Título 2023-01244830 (folio 329); **5)** partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folio 330); **6)** Plano perimétrico de julio de 2024 (folio 332); **7)** Memoria descriptiva de julio de 2024 (folio 333); y **8)** Constancia de no adeudo de impuesto predial de 24 de julio de 2024, emitida por la Municipalidad Distrital de Chancay (folio 334);

**6.** Que, asimismo, en el escrito presentado el 3 de marzo de 2025 (S.I. 006625-2025, a folio 281), se adjuntan: **1)** Partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folio 283); **2)** Escritura pública 523 con Kardex K35464, sobre anticipo de legítima a favor de Marypaz Nakamoto Augusto, de 25 de abril de 2023 (folio 294); **3)** Anotación de inscripción del Título 2023-01244830 (folio 298 vuelta); **4)** asiento D00005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folio 297); **5)** formularios de declaración jurada del impuesto a la renta de los años 2023 y 2024 (folios 298 a 299 vuelta);

**7.** Que, el recurso de apelación contenido en los escritos presentados el 3, 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06625, 006823, 09526 y 09529-2025), contiene fundamentos de hecho y de derecho (considerandos primero al quinto), por los fundamentos que a continuación se detallan:

**7.1.** Sostiene que tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha, inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, “la SDAPE” no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a “la Administrada” e incumplió con informar sobre el destino público de “el predio” y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia (numerales primero al quinto);

**7.2.** Considera errada la ubicación de “el predio”, porque el Asentamiento Humano La Candelaria no colinda con la playa, al existir diversas parcelas agrícolas (unidades catastrales) que forman parte de la partida electrónica 08805906; 08005905, lo que demuestra que no hubo inspección en el lugar (numeral tercero);

**8.** Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 8.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;
- 8.2. Asimismo, el artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

### **Legitimidad**

- 8.3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 8.4. Mediante la revisión del asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, se advierte que “la Administrada” tiene derecho de usufructo vitalicio del 58.424% de la propiedad inscrita que le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto sobre el predio de 8. 4,835.23 ha; que coincidirían con “el predio”, por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a “la Resolución impugnada”;

### **Plazo**

- 8.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- 8.6. Según el numeral 1.2) del inciso 1) del artículo IV) del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo, que comprenden en forma enunciativa los derechos a ser notificados; acceder al expediente, a exponer argumentos y a producir pruebas; entre otros derechos;
- 8.7. De acuerdo al artículo 114 de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de la Directiva DIR-00008-2021/SBN “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada con Resolución 0124-2021/SBN del 23 de diciembre de 2021<sup>6</sup> (en adelante, “la Directiva”), “la SDAPE” emite la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del Estado; así como en el numeral 6.5) de “la Directiva”

---

<sup>6</sup> Publicada el 25 de diciembre de 2021 en el diario oficial “El Peruano”.

señala que se dispone la publicación por única vez en el diario oficial “El Peruano” o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica “el predio”, para que los que se consideren afectados puedan tomar conocimiento e impugnen ante la Entidad, adjuntando título que acredite el derecho real afectado, en un plazo máximo de quince (15) días de efectuada la publicación;

**8.8.** La “Resolución impugnada” fue notificada mediante publicación de 7 de febrero de 2025 en el diario oficial “El Peruano” (folio 278 vuelta). En consecuencia, “la Administrada” tuvo plazo para presentar recurso administrativo con “la Resolución impugnada”, desde el 10 de febrero (día hábil siguiente) hasta el 3 de marzo de 2025;

**8.9.** Revisado el Expediente 242-2017/SBNSDAPE, se advierte que “la Administrada” presentó oposición a “la Resolución impugnada” mediante escrito de 3 de marzo de 2025 (S.I. 06625-2025, a folio 281), indicando que no fue notificada y ser afectada como usufructuaria, por el acto administrativo; y luego, presentó recurso de apelación con escrito del 4 de marzo de 2025 (S.I. 06823-2025, a folio 300);

**8.10.** En ese sentido, se advierte que “la Administrada” cuestionó a “la Resolución impugnada” dentro del plazo, por cuanto, la oposición presentada el 3 de marzo de 2025 (S.I. 06625-2025, a folio 281), contiene la misma pretensión y los mismos argumentos que después presentaría en el recurso de apelación; debiendo considerarse, para su admisión al principio del debido procedimiento administrativo, previsto en el numeral 1.2) del inciso 1) del artículo IV) del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;

**9.** Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

**10.** Que, previamente a la revisión de los argumentos que sostienen el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada”, resulta necesario, revisar el procedimiento de saneamiento, en su modalidad de primera inscripción de dominio, para verificar si existe algún vicio que provoque la nulidad del acto administrativo. Por lo cual, se revisa el procedimiento por las etapas establecidas en la Directiva DIR-00008-2021/SBN “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada con Resolución 0124-2021/SBN del 23 de diciembre de 2021 (en adelante, “la Directiva”), obteniéndose lo siguiente:

**I) Diagnóstico físico legal del predio (numeral 6.1 de “la Directiva”).**

**10.1. Identificación del predio o del ámbito geográfico:** El numeral 6.1.1) de “la Directiva” señala que “la SBN” o el Gobierno Regional inician de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio, identificando y elaborando el polígono preliminar del predio que es materia de diagnóstico, en base a la verificación de la base gráfica con que cuenta;

Revisado el Expediente, se avierte que el procedimiento se inició de oficio, mediante Memorándum 00517-2017/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de marzo de 2017 (folio 1), elaborándose el Plano Perimétrico-ubicación 0836-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de marzo de 2015 (folio 5); la Memoria descriptiva 0528-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de marzo de 2015 (folio 4) y el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), así como su actualización con Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240), en donde obra la verificación de la base gráfica de SUNARP; Geocatastro; SICAR; GEOCATMIN; Base temática del Ministerio de Cultura; Portal geográfico PID y Geocatastro-Procesos Judiciales;

- 10.2. Recopilación de información y estudio de títulos (numeral 6.1.2) de “la Directiva”:** El numeral 6.1.2.1) de “la Directiva” dispone que los profesionales de “la SDAPE” proceden a obtener información relevante, documental y digital de las diversas entidades públicas y privadas, que se detallan: a) SUNARP; b) Ministerio de Cultura; c) Gobiernos Regionales; d) otras entidades, respecto al predio y su ámbito geográfico, así como las restricciones, regímenes o calificaciones especiales; competencia de las entidades de formalización. El requerimiento de información a las entidades indicadas, debe evaluarse en atención a los indicios de existencia de alguna situación que pueda afectar al predio, para lo cual, las entidades deberán enviar información en siete (7) días hábiles. La información obtenida sirva para el estudio de títulos;

“La SDAPE” emitió los Oficios 1555-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de marzo de 2025 (folio 2), 1711-2017/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de marzo de 20217 (folio 16), dirigidos a SUNARP; Oficio 02770-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 37), dirigido a Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú (DICAPI); Oficio 02771-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 38), dirigido al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); Oficio 02772-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 39), dirigido al Ministerio de Cultura; Oficio 02773-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 42), dirigido a la Municipalidad Provincial de Huaral; Oficio 02774-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 43), dirigido a la Municipalidad Distrital de Chancay; y reiterativos con Oficio 04047-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023 (folio 51), dirigido a la misma Municipalidad; Oficio 04048-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023 (folio 53), dirigido a COFOPRI; Oficio 04049-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023 (folio 54), dirigido a la Municipalidad Provincial de Huaral; Oficio 04050-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023 (folio 57), dirigido a DICAPI; Oficio 04051-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023, dirigido al Gobierno Regional de Lima; Oficio 02775-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 73), dirigido a SUNARP;

Asimismo, solicitudes de información respecto a “el predio” en Oficio 09246-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 103), dirigido al Gobierno Regional de Lima; Oficio 09247-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 105), dirigido a DICAPI; Oficio 09248-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 106); Oficio 09248-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 106), dirigido a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI); Oficio 09251-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 107); Oficio 09252-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 108), dirigido a COFOPRI; Oficio 09260-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 109), dirigido a la Municipalidad Distrital de Chancay; Oficio 09263-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 110), dirigido a SUNARP; Oficio 09264-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 111), dirigido a la Municipalidad Provincial de Huaral; Oficio 10127-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 133), dirigido a la Municipalidad Provincial de Huaral; Oficio 10128-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 134), dirigido a SUNARP; Oficio 10129-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 135), dirigido a la Municipalidad Distrital de Chancay en forma reiterativa; Oficio 10130-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 136), dirigido a COFOPRI (reiterativo); Oficio 10131-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 137), dirigido al Ministerio de Cultura (reiterativo); Oficio 10132-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 diciembre de 2024 (folio 138); Oficio 10133-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 139), dirigido a Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR); Oficio 10313-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 17 de diciembre de 2024 (folio 149), dirigido a SUNARP;

- 10.3. Inspección al predio (numeral 6.1.3) de “la Directiva”:** El numeral 6.1.3.1) de “la Directiva”, dispone que los profesionales de “la SDAPE” realizan una inspección de campo para verificar el estado físico del predio, la existencia de poseedores, edificaciones y otras características físicas, así como pueden diligenciar notificaciones a los ocupantes, dejando constancia en el acta de notificación según formato, otorgándoles un plazo de diez (10) a partir del día siguiente de la notificación para que proporcionen información, el cual puede ser prorrogado por única vez por otros diez (10) días adicionales. Asimismo, la ocupación del predio, no impide la continuación del procedimiento;

Revisado el Expediente, se advierte que “la SDAPE” realizó la inspección de “el predio” el 20 de diciembre de 2024 y su resultado fue consignado en la Ficha Técnica 00010-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2025 (folio 231), indicando que “el predio” es eriazó y ribereño al mar, con presencia de cinco (5) módulos desmontables de telas y palos, así como algunas áreas de cultivo, así como se encontró al este de “el predio”, un espacio recreacional cercado de madera que correspondería

aparentemente al Hospedaje Mar Grande, lo cual se observa en las seis (6) fotografías adjuntas a ese documento;

Como resultado de la inspección y de la revisión de las bases gráficas señaladas en los numerales precedentes, “la SDAPE” emitió el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), cuyos resultados se encuentran graficados en sus anexos, en donde se observa que “el predio” no se superpone con el terreno inscrito en la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima. En ese sentido, ambos predios son distintos y no se superponen, como se evidencia con el Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240);

Asimismo y considerando el resultado de la evaluación técnica, “la SDAPE” notificó a la ocupante de parte de “el predio”, Yesennia Analy Fores Yzaguirre mediante Oficio 00399-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 17 de enero de 2025 (folio 234), evidenciándose en el Sistema de Gestión Documental de “la SBN” (SGD) que la Ocupante emitió acuse de recibo el 27 de enero de 2025, según Correspondencia-Cargo 01007-2025/SBN-GG-UTD; y respuesta en el Expediente, mediante escritos presentados el 27 y 30 de enero de 2025 (S.I. 02525 y 02835-2025, a folios 255 y 259);

“La SDAPE” evaluó los asientos C0002 y C0003 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, así como el plano perimétrico presentados por Yesennia Analy Fores Yzaguirre en el Informe Técnico Legal 0061-2025/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo, ambos de 30 de enero de 2025 (folios 265 y 267); concluyendo que ésta es copropietaria del terreno inscrito en dicha partida, y tiene sobre “el predio” una ocupación que recae en una delimitación física del terreno inscrito a su favor en dicha partida registral; siendo que la ocupación indicada, no impide continuar con el procedimiento de primera de dominio, en aplicación del numeral 6.1.3.4) de “la Directiva”;

“La SDAPE” señala en “la Resolución impugnada” que no ha recibido información de otras entidades públicas, que sobre “el predio” existan propiedades privadas o de Comunidades Campesinas inscritas, correspondiendo incorporarlo al Estado;

- 10.4. Obtención del certificado de búsqueda catastral (numeral 6.1.5) de “la Directiva”**: El numeral 6.1.5.1) de “la Directiva” señala que este documento es proporcionado por la SUNARP en un plazo no mayor a quince (15) días desde su requerimiento. El certificado tiene carácter vinculante en el aspecto técnico, para la posterior primera inscripción de dominio;

Al respecto, obra en el Expediente, el Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77), sustentado en el Informe Técnico 012756-2023-Z.R.NºIX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 26 de mayo de 2023 (folio 78); en donde se menciona la inexistencia de predios

inscritos; actualizado con Informe Técnico 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que fuera enviado mediante Oficio 00354-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR presentado el 3 de diciembre de 2024 (S.I. 35551-2024, a folio 117), que confirmó la inexistencia de antecedentes registrales;

- 10.5. Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica (numeral 6.1.6) de “la Directiva”:** Según los numerales 6.1.6.1) al 6.1.6.5) de “la Directiva”, los profesionales de “la SDAPE” realizan el informe de diagnóstico en donde se determina que el predio es de propiedad del Estado y que no afecta propiedad privada o la posesión de Comunidades Campesinas o Nativas o Pueblos originarios, elaborándose los documentos técnicos sustentatorios, evaluándose el derecho de propiedad sustentado por los particulares, el cual debe acreditarse mediante documento público o privado de fecha cierta según los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, que contenga información técnica que permita identificar al predio, así como de advertirse discrepancia entre la documentación técnica y el título de propiedad legalmente otorgado, deberá hacer valer su derecho en la vía pertinente;

En ese sentido se evidencia que “la SDAPE” elaboró el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), se concluyó que “el predio” no se superpone con propiedades inscritas del Estado o de particulares, ni de Comunidades Campesinas, Nativas o Pueblos originarios;

**II) Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio (numeral 6.2 de “la Directiva”).**

- 10.6. De la solicitud de anotación preventiva y vigencia:** En el numeral 6.2.1) de “la Directiva” se indica que la anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios, puede ser solicitada por “la SBN”; siendo su vigencia de seis (6) meses;

Se advierte que mediante Oficio 10313-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 17 de diciembre de 2024 (folio 149) y Oficio 02399-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de marzo de 2025, que “la SDAPE” solicitó a SUNARP la anotación preventiva del inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio respecto a “el predio”;

**III) Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (numeral 6.3 de “la Directiva”).**

- 10.7. Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (numeral 6.3) de “la Directiva”:** Según el numeral 6.3) de “la Directiva”, “la SDAPE” elabora el informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio, que contiene la conclusión respecto a la titularidad del Estado, las existencia de cargas y gravámenes y otros aspectos, así como es

suscrito por el subdirector, acompañándose los documentos técnicos finales del área libre de propiedad estatal;

“La SDAPE” elaboró el Informe Técnico Legal 0061-2025/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo, ambos del 30 de enero de 2025 (folios 265 y 267), en donde concluye que es procedente la primera inscripción de dominio a favor del Estado, lo cual, no se encuentra impedido por la ocupación de terceros en 8 091,91 m<sup>2</sup> (4,28%); y el área restante de 181 018,18 m<sup>2</sup> (95.72%), se encuentra desocupada y libre de edificaciones;

- 10.8. Resolución que dispone la primera inscripción de dominio y publicación (numerales 6.4) y 6.5) de “la Directiva”**: De acuerdo al numeral 6.4) de “la Directiva”, “la SDAPE” emite la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del Estado; así como en el numeral 6.5) de “la Directiva” señala que se dispone la publicación por única vez en el diario oficial “El Peruano” o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica “el predio”;

“La SDAPE” emitió “la Resolución impugnada” el 31 de enero de 2025 (folio 271). Con Solicitud de notificación 00044-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero de 2025 (folios 274 a 275), “la SDAPE” ha solicitado la publicación de “la Resolución impugnada” en el diario oficial “El Peruano” por única vez, lo cual, se ha realizado el 7 de febrero de 2025, según comunicó la Unidad de Trámite Documentario con Memorandum 00306-2025/SBN-GG-UTD del 24 de febrero de 2025 (los documentos citados se encuentran en el expediente electrónico);

- 10.9. Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio (numeral 6.5) de “la Directiva”**: La resolución que dispone la primera inscripción de dominio es título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente, según el numeral 115.1) del artículo 115 de “el Reglamento”; adjuntándose documentos técnicos;

No se evidencia en el Expediente, que “la Resolución impugnada” se haya inscrito en el Registro de Predios;

**11.** Que, en consecuencia, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”; por cuanto los ocupantes de “el predio” no comunicaron la situación jurídica de “la Administrada”, a “la SDAPE”, lo que se aprecia de la revisión efectuada al procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de “el predio”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por “la DGPE”;

### ***Determinación de la cuestión de fondo***

¿Se acredita que “el predio” es propiedad inscrita a favor de “la Administrada”?

¿La ubicación de “el predio” corresponde a los documentos técnicos elaborados?

### **Descripción de los hechos**

**12.** Que, “la SDAPE” emitió “la Resolución impugnada” el 28 de diciembre de 2023 de enero de 2025 (folio 271), mediante la cual, se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”;

**13.** Que, mediante escritos presentados el 3, 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06625, 006823, 09526 y 09529-2025), “la Administrada” se opone e interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada”, en donde indica que tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, “la SDAPE” no efectuó un adecuado estudio de los títulos inscritos en los Registros Públicos; y solicita que se declare nula porque habría vulnerado el derecho al debido procedimiento y tutela jurisdiccional (sic), incurriéndose en las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

### **Marco normativo aplicable al presente caso**

**14.** Que, los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18<sup>7</sup> de “TUO de la Ley”, disponen que las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) 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 SINABIP, así como a requerir a la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP) la remisión de certificado de búsqueda catastral, el cual junto con los informes técnicos que lo sustentan tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble a favor de la entidad;

**15.** Que, el artículo 36<sup>8</sup> del “TUO de la Ley” dispone que los predios no inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las

---

<sup>7</sup> Texto Único Ordenado de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

**“Artículo 18.- De la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento**  
18.1 Las 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, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento.

18.2 Los inmuebles estatales se inscriben a favor de la entidad y no a favor de áreas, órganos, unidades orgánicas u órganos desconcentrados de dicha entidad.

18.3 A requerimiento de la entidad a cargo del saneamiento físico legal, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP proporciona el certificado de búsqueda catastral en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles. Al certificado se anexan los informes técnicos que lo sustentan; a su vez, se proporciona la información en formato digital del área materia de consulta, los cuales tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble a favor de la entidad. (Texto según el artículo 17-A incorporado por el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1358)”.

<sup>8</sup> **“Artículo 26.- Primera inscripción de dominio y transferencia de bienes inmuebles del Estado comprendidos en proyectos de inversión**

Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a “la SBN”, y en las zonas donde se hubiera efectuado transferencia de competencias, corresponderá a los Gobiernos Regionales; sin perjuicio de las funciones atribuidas a otras entidades y a “la SBN”;

16. Que, el artículo 101<sup>9</sup> de “el Reglamento” dispone que la primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por “la SBN” o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias dadas por ley a otras entidades; y tiene por finalidad identificar y delimitar predios de propiedad del Estado y lograr su inscripción en el Registro de Predios;

### **Respecto a los argumentos de “la Administrada”**

17. Que, en ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por “la Administrada”, que en resumen son los siguientes:

### **Sobre la propiedad de “el predio”**

18. Argumento que obra en el numeral 7.1): “La Administrada” sostiene que tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha, inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, “la SDAPE” no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a “la Administrada” e incumplió con informar sobre el destino público de “el predio” y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia (numerales primero al quinto);

19. Que, los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de “TUO de la Ley”, disponen que las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) 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 SINABIP, así como a requerir a la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP) la remisión de certificado de búsqueda catastral, el cual junto con los informes técnicos que lo sustentan tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble a favor de la entidad;

---

*La SBN dispone la primera inscripción de dominio de los inmuebles del Estado que se encuentran comprendidos dentro de un proyecto de interés nacional, en favor de la entidad o titular del proyecto de inversión, indicando la finalidad a la que se debe destinar el bien bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento. La resolución que emite la SBN constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios. (Texto según el artículo 17-I incorporado por el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1358).*

<sup>9</sup> **Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021, en el diario oficial “El Peruano”.**

**“Artículo 101.- Primera inscripción de dominio de los predios del Estado**

*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, y tiene como finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondiente”.*

**20.** Que, el artículo 36 del “TUO de la Ley” dispone que los predios no 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 SBN”, y en las zonas donde se hubiera efectuado transferencia de competencias, corresponderá a los Gobiernos Regionales; sin perjuicio de las funciones atribuidas a otras entidades y a “la SBN”;

**21.** Que, el artículo 101 de “el Reglamento” dispone que la primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por “la SBN” o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias dadas por ley a otras entidades; y tiene por finalidad identificar y delimitar predios de propiedad del Estado y lograr su inscripción en el Registro de Predios;

**22.** Que, “la Administrada” pretende demostrar que “el predio” inscrito a favor del Estado, se identifica o superpone con el terreno de 8. 4,835.23 ha, sobre el cual, tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos, inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, “la SDAPE” no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a “la Administrada” e incumplió con informar sobre el destino público de “el predio” y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia; tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha, inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, “la SDAPE” no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a “la Administrada” e incumplió con informar sobre el destino público de “el predio” y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia;

**23.** Que, en relación con lo expuesto en el numeral precedente, los medios probatorios de “la Administrada” deben demostrar que “el predio” es el mismo que el terreno de su propiedad o por lo menos, que lo afecta. Entonces, de la evaluación realizada a los documentos presentados por “la Administrada”, se obtiene el siguiente resultado:

**23.1.** Certificado literal del Registro de la Propiedad Inmueble respecto a la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folios 306 a 323): Se advierte que el derecho de usufructo de “la Administrada” se encuentra inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; lo que no corresponde a “el predio”, el cual se encuentra graficado en el Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240); documentación técnica basada en el Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77) e Informe Técnico 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de

noviembre de 2024 (folio 118), que tienen carácter vinculante para la primera inscripción de dominio, según lo previsto en los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de “TUO de la Ley”. En consecuencia, no se demuestra que haya superposición total o parcial sobre el terreno de “la Administrada”;

- 23.2.** Escritura pública 523 con Kardex K35464, sobre anticipo de legítima a favor de Marypaz Nakamoto Augusto, de 25 de abril de 2023 (folio 324): Se refiere al terreno en usufructo por “la Administrada”, pero no demuestra que éste se superponga en forma total o parcial con “el predio”;
- 23.3.** Anotación de inscripción del Título 2023-01244830 (folio 329): Indica que la hija de “la Administrada”, Marypaz Nakamoto Augusto es la propietaria y sobre el terreno, existe un derecho de usufructo; pero no demuestra que existe superposición total o parcial con “el predio”;
- 23.4.** Partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folio 330): Se acredita el derecho de usufructo a favor de “la Administrada” y el de propiedad a favor de su hija, Marypaz Nakamoto Augusto; pero no acredita superposición alguna con “el predio”;
- 23.5.** Plano perimétrico de julio de 2024 (folio 332): Muestra un polígono que pertenecería al terreno usufructuado por “la Administrada”, indicando un área de 20 000,00 m<sup>2</sup> (cultivable); sin embargo, no se encuentra relacionado con la base gráfica de SUNARP mediante un certificado de búsqueda catastral, que permita su confrontación con lo señalado por “la SDAPE”, más aún cuando el terreno de “la Administrada” se encuentra inscrito en el Registro de Predios;
- 23.6.** Memoria descriptiva de julio de 2024 (folio 333): Se relacionaría con terreno usufructuado por “la Administrada”, señalando que existe un área de 20 000,00 m<sup>2</sup> (cultivable); un área de 20 000,00 m<sup>2</sup> cultivable y un área 29 564,00 m<sup>2</sup> no cultivable, con un total de 49 564,00 m<sup>2</sup>. No se encuentra relacionado con la base gráfica de SUNARP, mediante certificado de búsqueda catastral y carece de firma del profesional que lo levantó;
- 23.7.** Constancia de no adeudo de impuesto predial de 24 de julio de 2024, emitida por la Municipalidad Distrital de Chancay (folio 334): No se demuestra su relación con “el predio”; sino con el terreno de “la Administrada”;
- 23.8.** Formularios de declaración jurada del impuesto a la renta de los años 2023 y 2024 (folios 298 a 299 vuelta): Pertenecen al terreno de 8. 4,835.23 ha de “la Administrada”, pero no se demuestra la superposición total o parcial con “el predio”;

**24.** Que, al respecto, debe mencionarse que “la SDAPE” elaboró el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), se

concluyó que “el predio” no se superpone con propiedades inscritas del Estado o de particulares, ni de Comunidades Campesinas, Nativas o Pueblos originarios; lo cual se evidencia del resultado alcanzado por la SUNARP, al emitir el Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77), sustentado en el Informe Técnico 012756-2023-Z.R.NºIX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 26 de mayo de 2023 (folio 78); en donde se menciona la inexistencia de predios inscritos;

**25.** Que, este resultado fue actualizado después con Informe Técnico 032957-2024-Z.R.NºIX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que fuera enviado mediante Oficio 00354-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR presentado el 3 de diciembre de 2024 (S.I. 35551-2024, a folio 117), en donde reafirma la inexistencia de antecedentes registrales en el área que ocupa “el predio”;

**26.** Que, debe añadirse que “la SDAPE” realizó la inspección de “el predio” el 20 de diciembre de 2024 y su resultado fue consignado en la Ficha Técnica 00010-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2025 (folio 231), indicando que “el predio” es eriazó y ribereño al mar, con presencia de cinco (5) módulos desmontables de telas y palos, así como algunas áreas de cultivo, y se encontró al este de “el predio”, un espacio recreacional cercado de madera que correspondería aparentemente al Hospedaje Mar Grande, lo cual se observa en las seis (6) fotografías adjuntas a ese documento;

**27.** Que, como resultado de la inspección y de la revisión de las bases gráficas señaladas en los numerales precedentes, “la SDAPE” emitió el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), cuyos resultados se encuentran graficados en sus anexos, en donde se evidencia que “el predio” no se superpone con el terreno inscrito en la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima;

**28.** Que, en ese sentido, ambos predios son distintos y no se superponen, como se evidencia con el Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240); documentación técnica basada en el Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77) e Informe Técnico 032957-2024-Z.R.NºIX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que tienen carácter vinculante para la primera inscripción de dominio, según lo previsto en los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de “TUO de la Ley”;

**29.** Que, entonces, se ha verificado el supuesto normativo de inexistencia de propiedades particulares y de Comunidades Campesinas o Nativas para inmatricular “el predio” a favor del Estado, representado por “la SBN”, previsto en el artículo 36 del “TUO de la Ley” y artículo 101 de “el Reglamento”;

**30.** Que, en ese sentido, se debe desestimar el primer argumento de “la Administrada”, al no haberse verificado la existencia de superposición entre “el predio” y el terreno usufructuado por ella;

***Sobre si la ubicación de “el predio” corresponde a los documentos técnicos elaborados por “la SDAPE”***

**31.** Argumento que obra en el numeral 7.2) “La Administrada” califica de errada la ubicación de “el predio”, porque el Asentamiento Humano La Candelaria no colinda con la playa, al existir diversas parcelas agrícolas (unidades catastrales) que forman parte de las partidas electrónicas 08805906 y 08005905, lo que demuestra que no hubo inspección en el lugar (numeral tercero);

**32.** Que, los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de “TUO de la Ley”, disponen que las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) 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 SINABIP, así como a requerir a la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP) la remisión de certificado de búsqueda catastral, el cual junto con los informes técnicos que lo sustenten tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble a favor de la entidad;

**33.** Que, el artículo 36 del “TUO de la Ley” dispone que los predios no inscritos en el Registro de Predios y que no constituyen propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a “la SBN”, y en las zonas donde se hubiera efectuado transferencia de competencias, corresponderá a los Gobiernos Regionales; sin perjuicio de las funciones atribuidas a otras entidades y a “la SBN”;

**34.** Que, “la Administrada” señala que está errada la ubicación de “la SDAPE” respecto a “el predio”, porque el Asentamiento Humano La Candelaria no colinda con la playa, al existir diversas parcelas agrícolas (unidades catastrales) que forman parte de la partida electrónica 08805906 y 08005905, lo que demuestra que no hubo inspección en el lugar;

**35.** Que, sobre el argumento presentado por “la Administrada”, debe indicarse que “la SDAPE” evaluó e identificó a “el predio” sustentándose en la información proporcionada por SUNARP a través del Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77) e Informe Técnico 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que tienen carácter vinculante para la primera inscripción de dominio, según lo previsto en los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de “TUO de la Ley”, y que dicha documentación técnica emitida por la SUNARP concluyó que no existen propiedades inscritas en el Registro de Predios que se encuentren dentro del área de “el predio”; por lo cual, no se acredita error en la ubicación de “el predio” respecto alguna superposición que afecte al terreno en usufructo por “la Administrada”;

**36.** Que, por otro lado, “la Administrada” señala que no se habría efectuado inspección a “el predio”, debido a esta inexactitud. Sin embargo, en el Expediente 242-2027/SBNSDAPE obra la Ficha Técnica 00010-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2025 (folio 231), indicando que “el predio” es eriazo y ribereño al mar, con presencia de cinco (5) módulos desmontables de telas y palos, así como algunas áreas de cultivo, así como se encontró al este de “el predio”, un espacio recreacional cercado de madera que correspondería aparentemente al Hospedaje Mar Grande, lo cual se

observa en las seis (6) fotografías adjuntas a ese documento; y por ello, identificó poseedores, mas no algún propietario inscrito dentro de su ámbito; como es el caso de “la Administrada”;

**37.** Que, la citada Ficha Técnica indica como límites de “el predio”, por el norte a predio del Estado; por el este, con propiedades de terceros que corren inscritas en las partidas registrales 20007263; 08005905; 60088899; 08005906 y 20007873; y por el oeste, con el océano Pacífico, debiéndose indicar que por el sur se encuentra la partida registral 08005906 según el Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240);

**38.** Que, en ese sentido, no se advierte que se haya identificado como límite al Asentamiento Humano La Candelaria, pero sí se lo menciona como referencia para acceder a “el predio”, lo cual, es muy diferente;

**39.** Que, además debe indicarse que, “la SDAPE” efectuó la delimitación de “el predio” para ser inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN” y no era pertinente pronunciarse sobre las delimitaciones del Asentamiento Humano La Candelaria, que no es objeto del procedimiento de primera de dominio;

**40.** Que, por último, el procedimiento de primera inscripción de dominio se realiza en virtud de lo dispuesto en el numeral 18.1) del artículo 18 de “TUO de la Ley”, en donde se dispone que las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) están obligadas a realizar dicho procedimiento de oficio, sin necesidad de tener alguna finalidad concreta de transferencia para ejecutar proyecto u otro acto de disposición o administración; debiéndose desestimar el segundo argumento de “la Administrada”;

### ***Respecto a la solicitud de audiencia***

**41.** Que, asimismo, “la Administrada” solicitó una audiencia virtual mediante escritos presentados el 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06823; 09526 y 09529-2025), por lo que, “la DGPE” emitió la Carta 00007-2025/SBN-DGPE de 31 de marzo de 2025, se concedió la audiencia virtual a “la Administrada” el martes 8 de abril de 2025 a las 9:00 am, para lo cual, se remitió el link mediante correo electrónico de 28 de marzo de 2025 a la dirección electrónica presentada por “la Administrada”: [majucanevaro@gmail.com](mailto:majucanevaro@gmail.com); correo que tiene acuse de recibo de 7 de abril de 2025, en donde solicitó nuevamente el link, siéndole reenviado mediante correo de 8 de abril de 2025; sin embargo, no se presentó, por lo cual, transcurridos quince (15) minutos de espera, se dio por terminada la reunión;

**42.** Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto, al no haberse acreditado las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”; siendo innecesario pronunciarse sobre la solicitud de suspensión de la inscripción de “la Resolución impugnada”, debido a que no se ha evidenciado su solicitud de inscripción; dándose por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.-** Declarar **INFUNDADO**, el recurso de apelación interpuesto por la administrada **CIELITO AUGUSTO ESCALANTE**, contra la Resolución 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR** la Resolución 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025, conforme a los fundamentos de la presente Resolución.

**ARTÍCULO 3.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Firmado por:**  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00184-2025/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Apelación: Recurso de apelación interpuesto por la administrada  
Cielito Augusto Escalante

REFERENCIA : a) Memorándum 01006-2025/SBN-DGPE-SDAPE  
b) S.I. 06625-2025  
c) S.I. 09526-2025  
d) S.I. 09529-2025  
e) S.I. 06823-2025  
f) Expediente 242-2017/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 8 de abril de 2025

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia b), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación interpuesto por la administrada **CIELITO AUGUSTO ESCALANTE**, contra la Resolución 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025, que dispuso la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del predio eriazado de 189 110,09 m<sup>2</sup> (18,9110 ha), ubicado al oeste del Asentamiento Humano La Candelaria en la playa El Casonal, a la altura del km 88 de la carretera Panamericana Norte, distrito Chancay, provincia Huaral, y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 01006-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de marzo de 2025, "la SDAPE" remitió el Expediente 242-2017/SBNSDAPE que contiene oposición e impugnación presentados el 3, 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06625, 06823 09526 y 09529-2025) por la administrada **CIELITO AUGUSTO ESCALANTE** (en adelante, "la Administrada"), en condición de usufructuaria vitalicia del predio con la extensión de 8. 4,835.23 ha inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, contra la Resolución 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025 (en adelante, "la Resolución impugnada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"***

- 2.1. Mediante escritos presentados el 3, 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06625, 006823, 09526 y 09529-2025), "la Administrada" se opone e interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada", en donde indica que tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del

Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, "la SDAPE" no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a "la Administrada" e incumplió con informar sobre el destino público de "el predio" y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia y acceso libre a la playa; así como considera errada la ubicación de "el predio" porque el Asentamiento Humano La Candelaria, no colinda con la playa, al existir diversas parcelas agrícolas (unidades catastrales) que forman parte de la partida electrónica 08805906; 08005905, lo que demuestra que no hubo inspección en el lugar. Asimismo, solicita reunión con el Subdirector de "la SDAPE"; e información acerca del título presentado a Registros Públicos. Adjunta: **1)** Copia del DNI (folio 305); **2)** Certificado literal del Registro de la Propiedad Inmueble respecto a la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folios 306 a 323); **3)** Escritura pública 523 con Kardex K35464, sobre anticipo de legítima a favor de Marypaz Nakamoto Augusto, de 25 de abril de 2023 (folio 324); **4)** Anotación de inscripción del Título 2023-01244830 (folio 329); **5)** partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folio 330); **6)** Plano perimétrico de julio de 2024 (folio 332); **7)** Memoria descriptiva de julio de 2024 (folio 333); y **8)** Constancia de no adeudo de impuesto predial de 24 de julio de 2024, emitida por la Municipalidad Distrital de Chancay (folio 334).

**2.2.** Asimismo, en el escrito presentado el 3 de marzo de 2025 (S.I. 006625-2025, a folio 281), se adjuntan: **1)** Partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folio 283); **2)** Escritura pública 523 con Kardex K35464, sobre anticipo de legítima a favor de Marypaz Nakamoto Augusto, de 25 de abril de 2023 (folio 294); **3)** Anotación de inscripción del Título 2023-01244830 (folio 298 vuelta); **4)** asiento D00005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folio 297); **5)** formularios de declaración jurada del impuesto a la renta de los años 2023 y 2024 (folios 298 a 299 vuelta).

**2.3.** El recurso de apelación contenido en los escritos presentados el 3, 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06625, 006823, 09526 y 09529-2025), contiene fundamentos de hecho y de derecho (considerandos primero al quinto), por los fundamentos que a continuación se detallan:

**2.3.1.** Sostiene que tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha, inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, "la SDAPE" no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a "la Administrada" e incumplió con informar sobre el destino público de "el predio" y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia (numerales primero al quinto).

**2.3.2.** Considera errada la ubicación de "el predio", porque el Asentamiento Humano La Candelaria no colinda con la playa, al existir diversas parcelas agrícolas (unidades catastrales) que forman parte de la partida electrónica 08805906; 08005905, lo que demuestra que no hubo inspección en el lugar (numeral tercero).

**2.4.** En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen "la resolución impugnada". Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

**2.4.1.** El numeral 120.1) del artículo 120 del "TUO de la LPAG", establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

**2.4.2.** Asimismo, el artículo 220 del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

### **Legitimidad**

**2.4.3.** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

**2.4.4.** Mediante la revisión del asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, se advierte que "la Administrada" tiene derecho de usufructo vitalicio del 58.424% de la propiedad inscrita que le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto sobre el predio de 8. 4,835.23 ha; que coincidirían con "el predio", por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a "la Resolución impugnada".

### **Plazo**

**2.4.5.** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG", concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

**2.4.6.** Según el numeral 1.2) del inciso 1) del artículo IV) del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo, que comprenden en forma enunciativa los derechos a ser notificados; acceder al expediente, a exponer argumentos y a producir pruebas; entre otros derechos.

**2.4.7.** De acuerdo al artículo 114 de "el Reglamento" y el numeral 6.4) de la Directiva DIR-00008-2021/SBN "Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada con Resolución 0124-2021/SBN del 23 de diciembre de 2021<sup>1</sup> (en adelante, "la Directiva"), "la SDAPE" emite la resolución que dispone la primera inscripción de

<sup>1</sup> Publicada el 25 de diciembre de 2021 en el diario oficial "El Peruano".

dominio del predio a favor del Estado; así como en el numeral 6.5) de "la Directiva" señala que se dispone la publicación por única vez en el diario oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica "el predio", para que los que se consideren afectados puedan tomar conocimiento e impugnen ante la Entidad, adjuntando título que acredite el derecho real afectado, en un plazo máximo de quince (15) días de efectuada la publicación.

- 2.4.8.** La "Resolución impugnada" fue notificada mediante publicación de 7 de febrero de 2025 en el diario oficial "El Peruano" (folio 278 vuelta). En consecuencia, "la Administrada" tuvo plazo para presentar recurso administrativo con "la Resolución impugnada", desde el 10 de febrero (día hábil siguiente) hasta el 3 de marzo de 2025.
- 2.4.9.** Revisado el Expediente 242-2017/SBNSDAPE, se advierte que "la Administrada" presentó oposición a "la Resolución impugnada" mediante escrito de 3 de marzo de 2025 (S.I. 06625-2025, a folio 281), indicando que no fue notificada y ser afectada como usufructuaria, por el acto administrativo; y luego, presentó recurso de apelación con escrito del 4 de marzo de 2025 (S.I. 06823-2025, a folio 300).
- 2.4.10.** En ese sentido, se advierte que "la Administrada" cuestionó a "la Resolución impugnada" dentro del plazo, por cuanto, la oposición presentada el 3 de marzo de 2025 (S.I. 06625-2025, a folio 281), contiene la misma pretensión y los mismos argumentos que después presentaría en el recurso de apelación; debiendo considerarse, para su admisión al principio del debido procedimiento administrativo, previsto en el numeral 1.2) del inciso 1) del artículo IV) del Título Preliminar del "TUO de la LPAG";
- 2.5.** Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.6.** Previamente a la revisión de los argumentos que sostienen el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada", resulta necesario, revisar el procedimiento de saneamiento, en su modalidad de primera inscripción de dominio, para verificar si existe algún vicio que provoque la nulidad del acto administrativo. Por lo cual, se revisa el procedimiento por las etapas establecidas en la Directiva DIR-00008-2021/SBN "Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada con Resolución 0124-2021/SBN del 23 de diciembre de 2021 (en adelante, "la Directiva"), obteniéndose lo siguiente:
- I) Diagnóstico físico legal del predio (numeral 6.1 de "la Directiva").**
- 2.7.** Identificación del predio o del ámbito geográfico: El numeral 6.1.1) de "la Directiva" señala que "la SBN" o el Gobierno Regional inician de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio, identificando y elaborando el polígono preliminar del predio que es materia de diagnóstico, en base a la verificación de la base gráfica con que cuente.
- 2.8.** Revisado el Expediente, se advierte que el procedimiento se inició de oficio, mediante Memorandum 00517-2017/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de marzo de 2017 (folio 1), elaborándose el Plano Perimétrico-ubicación 0836-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de marzo de 2015 (folio 5); la Memoria descriptiva 0528-

2015/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de marzo de 2015 (folio 4) y el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), así como su actualización con Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240), en donde obra la verificación de la base gráfica de SUNARP; Geocatastro; SICAR; GEOCATMIN; Base temática del Ministerio de Cultura; Portal geográfico PID y Geocatastro-Procesos Judiciales.

- 2.9.** Recopilación de información y estudio de títulos (numeral 6.1.2) de "la Directiva": El numeral 6.1.2.1) de "la Directiva" dispone que los profesionales de "la SDAPE" proceden a obtener información relevante, documental y digital de las diversas entidades públicas y privadas, que se detallan: a) SUNARP; b) Ministerio de Cultura; c) Gobiernos Regionales; d) otras entidades, respecto al predio y su ámbito geográfico, así como las restricciones, regímenes o calificaciones especiales; competencia de las entidades de formalización. El requerimiento de información a las entidades indicadas, debe evaluarse en atención a los indicios de existencia de alguna situación que pueda afectar al predio, para lo cual, las entidades deberán enviar información en siete (7) días hábiles. La información obtenida sirva para el estudio de títulos.
- 2.10.** "La SDAPE" emitió los Oficios 1555-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de marzo de 2025 (folio 2), 1711-2017/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de marzo de 20217 (folio 16), dirigidos a SUNARP; Oficio 02770-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 37), dirigido a Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú (DICAPI); Oficio 02771-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 38), dirigido al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); Oficio 02772-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 39), dirigido al Ministerio de Cultura; Oficio 02773-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 42), dirigido a la Municipalidad Provincial de Huaral; Oficio 02774-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 43), dirigido a la Municipalidad Distrital de Chancay; y reiterativos con Oficio 04047-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023 (folio 51), dirigido a la misma Municipalidad; Oficio 04048-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023 (folio 53), dirigido a COFOPRI; Oficio 04049-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023 (folio 54), dirigido a la Municipalidad Provincial de Huaral; Oficio 04050-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023 (folio 57), dirigido a DICAPI; Oficio 04051-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de mayo de 2023, dirigido al Gobierno Regional de Lima; Oficio 02775-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2023 (folio 73), dirigido a SUNARP.
- 2.11.** Asimismo, solicitudes de información respecto a "el predio" en Oficio 09246-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 103), dirigido al Gobierno Regional de Lima; Oficio 09247-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 105), dirigido a DICAPI; Oficio 09248-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 106); Oficio 09248-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 106), dirigido a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI); Oficio 09251-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 107); Oficio 09252-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 108), dirigido a COFOPRI; Oficio 09260-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 109), dirigido a la Municipalidad Distrital de Chancay; Oficio 09263-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 110), dirigido a SUNARP; Oficio 09264-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de noviembre de 2024 (folio 111), dirigido a la Municipalidad Provincial de Huaral; Oficio 10127-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 133), dirigido a la Municipalidad

Provincial de Huaral; Oficio 10128-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 134), dirigido a SUNARP; Oficio 10129-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 135), dirigido a la Municipalidad Distrital de Chancay en forma reiterativa; Oficio 10130-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 136), dirigido a COFOPRI (reiterativo); Oficio 10131-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 137), dirigido al Ministerio de Cultura (reiterativo); Oficio 10132-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 138); Oficio 10133-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de diciembre de 2024 (folio 139), dirigido a Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR); Oficio 10313-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 17 de diciembre de 2024 (folio 149), dirigido a SUNARP.

- 2.12.** Inspección al predio (numeral 6.1.3) de "la Directiva": El numeral 6.1.3.1) de "la Directiva", dispone que los profesionales de "la SDAPE" realizan una inspección de campo para verificar el estado físico del predio, la existencia de poseedores, edificaciones y otras características físicas, así como pueden diligenciar notificaciones a los ocupantes, dejando constancia en el acta de notificación según formato, otorgándoles un plazo de diez (10) a partir del día siguiente de la notificación para que proporcionen información, el cual puede ser prorrogado por única vez por otros diez (10) días adicionales. Asimismo, la ocupación del predio, no impide la continuación del procedimiento.
- 2.13.** Revisado el Expediente, se advierte que "la SDAPE" realizó la inspección de "el predio" el 20 de diciembre de 2024 y su resultado fue consignado en la Ficha Técnica 00010-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2025 (folio 231), indicando que "el predio" es eriazó y ribereño al mar, con presencia de cinco (5) módulos desmontables de telas y palos, así como algunas áreas de cultivo, así como se encontró al este de "el predio", un espacio recreacional cercado de madera que correspondería aparentemente al Hospedaje Mar Grande, lo cual se observa en las seis (6) fotografías adjuntas a ese documento.
- 2.14.** Como resultado de la inspección y de la revisión de las bases gráficas señaladas en los numerales precedentes, "la SDAPE" emitió el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), cuyos resultados se encuentran graficados en sus anexos, en donde se observa que "el predio" no se superpone con el terreno inscrito en la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima. En ese sentido, ambos predios son distintos y no se superponen, como se evidencia con el Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240).
- 2.15.** Asimismo y considerando el resultado de la evaluación técnica, "la SDAPE" notificó a la ocupante de parte de "el predio", Yesennia Analy Fores Yzaguirre mediante Oficio 00399-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 17 de enero de 2025 (folio 234), evidenciándose en el Sistema de Gestión Documental de "la SBN" (SGD) que la Ocupante emitió acuse de recibo el 27 de enero de 2025, según Correspondencia-Cargo 01007-2025/SBN-GG-UTD; y respuesta en el Expediente, mediante escritos presentados el 27 y 30 de enero de 2025 (S.I. 02525 y 02835-2025, a folios 255 y 259).
- 2.16.** "La SDAPE" evaluó los asientos C0002 y C0003 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, así como el plano perimétrico presentados por Yesennia Analy Fores Yzaguirre en el Informe Técnico Legal 0061-2025/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo, ambos de 30 de enero de 2025 (folios 265 y 267); concluyendo que ésta es copropietaria del terreno inscrito en dicha partida, y tiene sobre "el predio" una

ocupación que recae en una delimitación física del terreno inscrito a su favor en dicha partida registral; siendo que la ocupación indicada, no impide continuar con el procedimiento de primera de dominio, en aplicación del numeral 6.1.3.4) de “la Directiva”.

- 2.17. “La SDAPE” señala en “la Resolución impugnada” que no ha recibido información de otras entidades públicas, que sobre “el predio” existan propiedades privadas o de Comunidades Campesinas inscritas, correspondiendo incorporarlo al Estado;
- 2.18. Obtención del certificado de búsqueda catastral (numeral 6.1.5) de “la Directiva”: El numeral 6.1.5.1) de “la Directiva” señala que este documento es proporcionado por la SUNARP en un plazo no mayor a quince (15) días desde su requerimiento. El certificado tiene carácter vinculante en el aspecto técnico, para la posterior primera inscripción de dominio.
- 2.19. Al respecto, obra en el Expediente, el Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77), sustentado en el Informe Técnico 012756-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 26 de mayo de 2023 (folio 78); en donde se menciona la inexistencia de predios inscritos; actualizado con Informe Técnico 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que fuera enviado mediante Oficio 00354-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR presentado el 3 de diciembre de 2024 (S.I. 35551-2024, a folio 117), que confirmó la inexistencia de antecedentes registrales.
- 2.20. Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica (numeral 6.1.6) de “la Directiva”: Según los numerales 6.1.6.1) al 6.1.6.5) de “la Directiva”, los profesionales de “la SDAPE” realizan el informe de diagnóstico en donde se determina que el predio es de propiedad del Estado y que no afecta propiedad privada o la posesión de Comunidades Campesinas o Nativas o Pueblos originarios, elaborándose los documentos técnicos sustentatorios, evaluándose el derecho de propiedad sustentado por los particulares, el cual debe acreditarse mediante documento público o privado de fecha cierta según los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, que contenga información técnica que permita identificar al predio, así como de advertirse discrepancia entre la documentación técnica y el título de propiedad legalmente otorgado, deberá hacer valer su derecho en la vía pertinente.
- 2.21. En ese sentido se evidencia que “la SDAPE” elaboró el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), se concluyó que “el predio” no se superpone con propiedades inscritas del Estado o de particulares, ni de Comunidades Campesinas, Nativas o Pueblos originarios;
- II) Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio (numeral 6.2 de “la Directiva”).**
- 2.22. De la solicitud de anotación preventiva y vigencia: En el numeral 6.2.1) de “la Directiva” se indica que la anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios, puede ser solicitada por “la SBN”; siendo su vigencia de seis (6) meses.
- 2.23. Se advierte que mediante Oficio 10313-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 17 de diciembre de 2024 (folio 149) y Oficio 02399-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de marzo de 2025, que “la SDAPE” solicitó a SUNARP la anotación preventiva del inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio respecto a “el predio”.

**III) Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (numeral 6.3 de "la Directiva").**

- 2.24.** Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (numeral 6.3) de "la Directiva"): Según el numeral 6.3) de "la Directiva", "la SDAPE" elabora el informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio, que contiene la conclusión respecto a la titularidad del Estado, las existencia de cargas y gravámenes y otros aspectos, así como es suscrito por el subdirector, acompañándose los documentos técnicos finales del área libre de propiedad estatal.
- 2.25.** "La SDAPE" elaboró el Informe Técnico Legal 0061-2025/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo, ambos del 30 de enero de 2025 (folios 265 y 267), en donde concluye que es procedente la primera inscripción de dominio a favor del Estado, lo cual, no se encuentra impedido por la ocupación de terceros en 8 091,91 m<sup>2</sup> (4,28%); y el área restante de 181 018,18 m<sup>2</sup> (95.72%), se encuentra desocupada y libre de edificaciones.
- 2.26.** Resolución que dispone la primera inscripción de dominio y publicación (numerales 6.4) y 6.5) de "la Directiva"): De acuerdo al numeral 6.4) de "la Directiva", "la SDAPE" emite la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del Estado; así como en el numeral 6.5) de "la Directiva" señala que se dispone la publicación por única vez en el diario oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica "el predio".
- 2.27.** "La SDAPE" emitió "la Resolución impugnada" el 31 de enero de 2025 (folio 271). Con Solicitud de notificación 00044-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero de 2025 (folios 274 a 275), "la SDAPE" ha solicitado la publicación de "la Resolución impugnada" en el diario oficial "El Peruano" por única vez, lo cual, se ha realizado el 7 de febrero de 2025, según comunicó la Unidad de Trámite Documentario con Memorándum 00306-2025/SBN-GG-UTD del 24 de febrero de 2025 (los documentos citados se encuentran en el expediente electrónico).
- 2.28.** Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio (numeral 6.5) de "la Directiva"): La resolución que dispone la primera inscripción de dominio es título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente, según el numeral 115.1) del artículo 115 de "el Reglamento"; adjuntándose documentos técnicos.
- 2.29.** No se evidencia en el Expediente, que "la Resolución impugnada" se haya inscrito en el Registro de Predios.
- 2.30.** En consecuencia, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del "TUO de la LPAG"; por cuanto los ocupantes de "el predio" no comunicaron la situación jurídica de "la Administrada", a "la SDAPE", lo que se aprecia de la revisión efectuada al procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de "el predio"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "la Administrada" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por "la DGPE".

## **Determinación de la cuestión de fondo**

¿"Se acredita que "el predio" es propiedad inscrita a favor de "la Administrada?"

¿La ubicación de "el predio" corresponde a los documentos técnicos elaborados?

## **Descripción de los hechos**

- 2.31.** "La SDAPE" emitió "la Resolución impugnada" el 28 de diciembre de 2023<sup>1</sup> de enero de 2025 (folio 271), mediante la cual, se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio".
- 2.32.** Mediante escritos presentados el 3, 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06625, 006823, 09526 y 09529-2025), "la Administrada" se opone e interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada", en donde indica que tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, "la SDAPE" no efectuó un adecuado estudio de los títulos inscritos en los Registros Públicos; y solicita que se declare nula porque habría vulnerado el derecho al debido procedimiento y tutela jurisdiccional (sic), incurriéndose en las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del "TUO de la LPAG";

## **Marco normativo aplicable al presente caso**

- 2.33.** Los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18<sup>2</sup> de "TUO de la Ley", disponen que las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) 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 SINABIP, así como a requerir a la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP) la remisión de certificado de búsqueda catastral, el cual junto con los informes técnicos que lo sustenten tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble a favor de la entidad.
- 2.34.** El artículo 36<sup>3</sup> del "TUO de la Ley" dispone que los predios no inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las

<sup>2</sup> Texto Único Ordenado de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

**"Artículo 18.- De la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento**  
18.1 Las 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, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento.

18.2 Los inmuebles estatales se inscriben a favor de la entidad y no a favor de áreas, órganos, unidades orgánicas u órganos desconcentrados de dicha entidad.

18.3 A requerimiento de la entidad a cargo del saneamiento físico legal, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP proporciona el certificado de búsqueda catastral en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles. Al certificado se anexan los informes técnicos que lo sustentan; a su vez, se proporciona la información en formato digital del área materia de consulta, los cuales tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble a favor de la entidad. (Texto según el artículo 17-A incorporado por el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1358)".

<sup>3</sup> **"Artículo 26.- Primera inscripción de dominio y transferencia de bienes inmuebles del Estado comprendidos en proyectos de inversión**

La SBN dispone la primera inscripción de dominio de los inmuebles del Estado que se encuentran comprendidos dentro de un proyecto de interés nacional, en favor de la entidad o titular del proyecto de inversión, indicando la finalidad a la que se debe destinar el bien bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento. La resolución que

Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a "la SBN", y en las zonas donde se hubiera efectuado transferencia de competencias, corresponderá a los Gobiernos Regionales; sin perjuicio de las funciones atribuidas a otras entidades y a "la SBN".

- 2.35. El artículo 101<sup>4</sup> de "el Reglamento" dispone que la primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por "la SBN" o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias dadas por ley a otras entidades; y tiene por finalidad identificar y delimitar predios de propiedad del Estado y lograr su inscripción en el Registro de Predios;

### **Respecto a los argumentos de "la Administrada"**

- 2.36. En ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por "la Administrada", que en resumen son los siguientes:

### **Sobre la propiedad de "el predio"**

- 2.37. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): "La Administrada" sostiene que tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos sobre el predio de 8. 4,835.23 ha, inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, "la SDAPE" no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a "la Administrada" e incumplió con informar sobre el destino público de "el predio" y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia (numerales primero al quinto).
- 2.38. Los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de "TUO de la Ley", disponen que las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) 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 SINABIP, así como a requerir a la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP) la remisión de certificado de búsqueda catastral, el cual junto con los informes técnicos que lo sustenten tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble a favor de la entidad.
- 2.39. El artículo 36 del "TUO de la Ley" dispone que los predios no 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 SBN", y en las zonas donde se hubiera efectuado transferencia de competencias, corresponderá a los Gobiernos Regionales; sin perjuicio de las funciones atribuidas a otras entidades y a "la SBN".

---

*emite la SBN constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios. (Texto según el artículo 17-1 incorporado por el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1358)".*

<sup>4</sup> **Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021, en el diario oficial "El Peruano".**

#### **"Artículo 101.- Primera inscripción de dominio de los predios del Estado**

*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, y tiene como finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondiente".*

- 2.40.** El artículo 101 de “el Reglamento” dispone que la primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por “la SBN” o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias dadas por ley a otras entidades; y tiene por finalidad identificar y delimitar predios de propiedad del Estado y lograr su inscripción en el Registro de Predios.
- 2.41.** “La Administrada” pretende demostrar que “el predio” inscrito a favor del Estado, se identifica o superpone con el terreno de 8. 4,835.23 ha, sobre el cual, tiene la condición de usufructuaria del 58.424% de acciones y derechos, inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; y que a pesar de tener conocimiento de dicha partida registral, “la SDAPE” no efectuó un adecuado estudio de los títulos; omitió la notificación a “la Administrada” e incumplió con informar sobre el destino público de “el predio” y cuál es el proyecto que ejecutará para asegurar la colindancia.
- 2.42.** En relación con lo expuesto en el numeral precedente, los medios probatorios de “la Administrada” deben demostrar que “el predio” es el mismo que el terreno de su propiedad o por lo menos, que lo afecta. Entonces, de la evaluación realizada a los documentos presentados por “la Administrada”, se obtiene el siguiente resultado:
- 2.42.1.** Certificado literal del Registro de la Propiedad Inmueble respecto a la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folios 306 a 323): Se advierte que el derecho de usufructo de “la Administrada” se encuentra inscrito en el asiento D0005 de la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima, cuya propiedad inscrita le corresponde a su hija Marypaz Nakamoto Augusto; lo que no corresponde a “el predio”, el cual se encuentra graficado en el Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240); documentación técnica basada en el Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77) e Informe Técnico 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que tienen carácter vinculante para la primera inscripción de dominio, según lo previsto en los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de “TUO de la Ley”. En consecuencia, no se demuestra que haya superposición total o parcial sobre el terreno de “la Administrada”.
- 2.42.2.** Escritura pública 523 con Kardex K35464, sobre anticipo de legítima a favor de Marypaz Nakamoto Augusto, de 25 de abril de 2023 (folio 324): Se refiere al terreno en usufructo por “la Administrada”, pero no demuestra que éste se superponga en forma total o parcial con “el predio”.

- 2.42.3.** Anotación de inscripción del Título 2023-01244830 (folio 329): Indica que la hija de "la Administrada", Marypaz Nakamoto Augusto es la propietaria y sobre el terreno, existe un derecho de usufructo; pero no demuestra que existe superposición total o parcial con "el predio".
- 2.42.4.** Partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima (folio 330): Se acredita el derecho de usufructo a favor de "la Administrada" y el de propiedad a favor de su hija, Marypaz Nakamoto Augusto; pero no acredita superposición alguna con "el predio".
- 2.42.5.** Plano perimétrico de julio de 2024 (folio 332): Muestra un polígono que pertenecería al terreno usufructuado por "la Administrada", indicando un área de 20 000,00 m<sup>2</sup> (cultivable); sin embargo, no se encuentra relacionado con la base gráfica de SUNARP mediante un certificado de búsqueda catastral, que permita su confrontación con lo señalado por "la SDAPE", más aún cuando el terreno de "la Administrada" se encuentra inscrito en el Registro de Predios.
- 2.42.6.** Memoria descriptiva de julio de 2024 (folio 333): Se relacionaría con terreno usufructuado por "la Administrada", señalando que existe un área de 20 000,00 m<sup>2</sup> (cultivable); un área de 20 000,00 m<sup>2</sup> cultivable y un área 29 564,00 m<sup>2</sup> no cultivable, con un total de 49 564,00 m<sup>2</sup>. No se encuentra relacionado con la base gráfica de SUNARP, mediante certificado de búsqueda catastral y carece de firma del profesional que lo levantó.
- 2.42.7.** Constancia de no adeudo de impuesto predial de 24 de julio de 2024, emitida por la Municipalidad Distrital de Chancay (folio 334): No se demuestra su relación con "el predio"; sino con el terreno de "la Administrada".
- 2.42.8.** Formularios de declaración jurada del impuesto a la renta de los años 2023 y 2024 (folios 298 a 299 vuelta): Pertenecen al terreno de 8.4,835.23 ha de "la Administrada", pero no se demuestra la superposición total o parcial con "el predio";
- 2.43.** Al respecto, debe mencionarse que "la SDAPE" elaboró el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), se concluyó que "el predio" no se superpone con propiedades inscritas del Estado o de particulares, ni de Comunidades Campesinas, Nativas o Pueblos originarios; lo cual se evidencia del resultado alcanzado por la SUNARP, al emitir el Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77), sustentado en el Informe Técnico 012756-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 26 de mayo de 2023 (folio 78); en donde se menciona la inexistencia de predios inscritos.
- 2.44.** Este resultado fue actualizado después con Informe Técnico 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que fuera enviado mediante Oficio 00354-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR presentado el 3 de diciembre de 2024 (S.I. 35551-2024, a folio 117), en donde reafirma la inexistencia de antecedentes registrales en el área que ocupa "el predio".

- 2.45.** Debe añadirse que "la SDAPE" realizó la inspección de "el predio" el 20 de diciembre de 2024 y su resultado fue consignado en la Ficha Técnica 00010-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2025 (folio 231), indicando que "el predio" es eriazó y ribereño al mar, con presencia de cinco (5) módulos desmontables de telas y palos, así como algunas áreas de cultivo, y se encontró al este de "el predio", un espacio recreacional cercado de madera que correspondería aparentemente al Hospedaje Mar Grande, lo cual se observa en las seis (6) fotografías adjuntas a ese documento.
- 2.46.** Como resultado de la inspección y de la revisión de las bases gráficas señaladas en los numerales precedentes, "la SDAPE" emitió el Informe Preliminar 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2025 (folio 235), cuyos resultados se encuentran graficados en sus anexos, en donde se evidencia que "el predio" no se superpone con el terreno inscrito en la partida registral 60088899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral, Zona Registral IX-Sede Lima.
- 2.47.** En ese sentido, ambos predios son distintos y no se superponen, como se evidencia con el Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240); documentación técnica basada en el Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77) e Informe Técnico 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que tienen carácter vinculante para la primera inscripción de dominio, según lo previsto en los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de "TUO de la Ley".
- 2.48.** Entonces, se ha verificado el supuesto normativo de inexistencia de propiedades particulares y de Comunidades Campesinas o Nativas para inmatricular "el predio" a favor del Estado, representado por "la SBN", previsto en el artículo 36 del "TUO de la Ley" y artículo 101 de "el Reglamento".
- 2.49.** En ese sentido, se debe desestimar el primer argumento de "la Administrada", al no haberse verificado la existencia de superposición entre "el predio" y el terreno usufructuado por ella;

***Sobre si la ubicación de "el predio" corresponde a los documentos técnicos elaborados por "la SDAPE"***

- 2.50.** Argumento que obra en el numeral 7.2) "La Administrada" califica de errada la ubicación de "el predio", porque el Asentamiento Humano La Candelaria no colinda con la playa, al existir diversas parcelas agrícolas (unidades catastrales) que forman parte de las partidas electrónicas 08805906 y 08005905, lo que demuestra que no hubo inspección en el lugar (numeral tercero).
- 2.51.** Los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de "TUO de la Ley", disponen que las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) 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 SINABIP, así como a requerir a la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP) la remisión de certificado de búsqueda catastral, el cual junto con los informes técnicos que lo sustentan tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble a favor de la entidad.

- 2.52.** El artículo 36 del "TUO de la Ley" dispone que los predios no 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 SBN", y en las zonas donde se hubiera efectuado transferencia de competencias, corresponderá a los Gobiernos Regionales; sin perjuicio de las funciones atribuidas a otras entidades y a "la SBN".
- 2.53.** "La Administrada" señala que está errada la ubicación de "la SDAPE" respecto a "el predio", porque el Asentamiento Humano La Candelaria no colinda con la playa, al existir diversas parcelas agrícolas (unidades catastrales) que forman parte de la partida electrónica 08805906 y 08005905, lo que demuestra que no hubo inspección en el lugar.
- 2.54.** Sobre el argumento presentado por "la Administrada", debe indicarse que "la SDAPE" evaluó e identificó a "el predio" sustentándose en la información proporcionada por SUNARP a través del Certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2023 (S.I. 14460-2023, a folios 74 a 77) e Informe Técnico 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre de 2024 (folio 118), que tienen carácter vinculante para la primera inscripción de dominio, según lo previsto en los numerales 18.1) y 18.3) del artículo 18 de "TUO de la Ley", y que dicha documentación técnica emitida por la SUNARP concluyó que no existen propiedades inscritas en el Registro de Predios que se encuentren dentro del área de "el predio"; por lo cual, no se acredita error en la ubicación de "el predio" respecto alguna superposición que afecte al terreno en usufructo por "la Administrada".
- 2.55.** Por otro lado, "la Administrada" señala que no se habría efectuado inspección a "el predio", debido a esta inexactitud. Sin embargo, en el Expediente 242-2027/SBNSDAPE obra la Ficha Técnica 00010-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2025 (folio 231), indicando que "el predio" es eriazó y ribereño al mar, con presencia de cinco (5) módulos desmontables de telas y palos, así como algunas áreas de cultivo, así como se encontró al este de "el predio", un espacio recreacional cercado de madera que correspondería aparentemente al Hospedaje Mar Grande, lo cual se observa en las seis (6) fotografías adjuntas a ese documento; y por ello, identificó poseedores, mas no algún propietario inscrito dentro de su ámbito; como es el caso de "la Administrada".
- 2.56.** La citada Ficha Técnica indica como límites de "el predio", por el norte a predio del Estado; por el este, con propiedades de terceros que corren inscritas en las partidas registrales 20007263; 08005905; 60088899; 08005906 y 20007873; y por el oeste, con el océano Pacífico, debiéndose indicar que por el sur se encuentra la partida registral 08005906 según el Plano Perimétrico-Ubicación de 21 de enero de 2025 (folio 239) y Memoria descriptiva 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de enero de 2025 (folio 240).
- 2.57.** En ese sentido, no se advierte que se haya identificado como límite al Asentamiento Humano La Candelaria, pero sí se lo menciona como referencia para acceder a "el predio", lo cual, es muy diferente.
- 2.58.** Además, debe indicarse que, "la SDAPE" efectuó la delimitación de "el predio" para ser inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN" y no era pertinente pronunciarse sobre las delimitaciones del Asentamiento Humano La Candelaria, que no es objeto del procedimiento de primera de dominio.
- 2.59.** Por último, el procedimiento de primera inscripción de dominio se realiza en virtud de lo dispuesto en el numeral 18.1) del artículo 18 de "TUO de la Ley", en

donde se dispone que las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) están obligadas a realizar dicho procedimiento de oficio, sin necesidad de tener alguna finalidad concreta de transferencia para ejecutar proyecto u otro acto de disposición o administración; debiéndose desestimar el segundo argumento de "la Administrada".

### **Respecto a la solicitud de audiencia**

- 2.60.** Asimismo, "la Administrada" solicitó una audiencia virtual mediante escritos presentados el 4 y 24 de marzo de 2025 (S.I. 06823; 09526 y 09529-2025), por lo que, "la DGPE" emitió la Carta 00007-2025/SBN-DGPE de 31 de marzo de 2025, se concedió la audiencia virtual a "la Administrada" el martes 8 de abril de 2025 a las 9:00 am, para lo cual, se remitió el link mediante correo electrónico de 28 de marzo de 2025 a la dirección electrónica presentada por "la Administrada": [majucanevaro@gmail.com](mailto:majucanevaro@gmail.com); correo que tiene acuse de recibo de 7 de abril de 2025, en donde solicitó nuevamente el link, siéndole reenviado mediante correo de 8 de abril de 2025; sin embargo, no se presentó, por lo cual, transcurridos quince (15) minutos de espera, se dio por terminada la reunión.
- 2.61.** Por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto, al no haberse acreditado las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del "TUO de la LPAG"; siendo innecesario pronunciarse sobre la solicitud de suspensión de la inscripción de "la Resolución impugnada", debido a que no se ha evidenciado su solicitud de inscripción; dándose por agotada la vía administrativa

### **III. CONCLUSIONES:**

- 3.1.** Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **CIELITO AUGUSTO ESCALANTE**, contra la Resolución 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. CONFIRMAR** la Resolución 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025.

### **IV. RECOMENDACIÓN:**

**NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

Atentamente,

Firmado por:  
**Manuel Antonio Preciado Umeres**  
**Especialista en Bienes Estatales III**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

**Firmado por:**  
**Oswaldo Rojas Alvarado**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

P.O.I. 15.2.2