

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N.º 0112-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 1055-2016/SBN-SDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de 592 683,52 m², ubicado en la zona Oeste de la jurisdicción del distrito de San Luis, altura del kilómetro 135 de la carretera Panamericana Sur, entre las Playas La Costa y Hermosa, distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. El artículo 39º del mismo cuerpo legal prescribe que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zona de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en las zona de dominio restringido corresponden a la SBN, la que deberá disponerse mediante resolución respectiva y que conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación que la sustente, constituyen título suficiente para todos los efectos legales;

3. Que, conformidad al artículo 1º y 2 de la Ley N° 26856, Ley de Playas, se establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles;

4. Que, el artículo 3º del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, Ley de Playas, establece como "Área de Playa" el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea;

5. Que, el artículo 8º del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprobó el Reglamento de la Ley N° 26856, Ley de Playas, establece como "Zona de Playa Protegida" a la extensión superficial que comprende tanto el área de playas del litoral de la República como a la zona de dominio restringido;

¹ Aprobado por Ley N.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

6. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo N° 010-2008-VIVIENDA, establece que la inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN;

7. Que, adicionalmente, es necesario precisar que de conformidad al numeral 17-A.1 del artículo 17-A de "la Ley", incorporado por el Decreto Legislativo n.° 1358, "[l]as 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 (...)" ; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;



8. Que, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un terreno eriazado de 609 258,31 m², ubicado en la zona Oeste de la jurisdicción del distrito de San Luis, altura del kilómetro 135 de la carretera Panamericana Sur, entre las Playas La Costa y Hermosa, distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima, conforme consta del Plano n.° 868-2016/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.° 0531-2016/SBN-DGPE-SDAPE que aparentemente carecía de antecedentes registrales (en adelante, "el predio") conforme se detalla en los folios 02 al 04;



9. Que, mediante los Oficios nros. 1189-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2016 (folio 05), 2664-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio de 2016 (folio 08), 3262-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de julio de 2016 (folio 12), 4456-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2016 (folio 21), 1476 y 1477-2017/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 08 de marzo de 2017 (folios 23 al 25), 7073 y 7074-2017/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 20 de setiembre de 2017 (folio 32 y 33), 7218, 7219, 7287-2017/SBN-DGPE-SDAPE todos del 25 de setiembre de 2017 (folios 34 al 36) y Memorando n.° 03710-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de setiembre de 2017 (folio 31), mediante las cuales se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Cañete, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, Municipalidad Distrital de San Luis, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Riego, Dirección General de Desarrollo Empresarial, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y a la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN, respectivamente; a fin de determinar si el área materia de evaluación es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;



10. Que, mediante Oficio n.° 9959-2016-COFOPRI/OZLC recepcionado por esta Superintendencia el 22 de noviembre de 2016 (folio 22), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal informó que "el predio" se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado proceso de saneamiento físico legal;

11. Que, mediante Oficio n.° 267-2017-GRL/GRDE-DIREFOR/VCS recepcionado por esta Superintendencia el 29 de marzo de 2017 (folio 26), Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural remitió información digital (CD-ROM) con la información gráfica solicitada, de cuya revisión se advirtió superposiciones con unidades catastrales y expedientes en trámite;

12. Que, mediante Memorando n.° 2088-2017/SBN-DNR-SDRC recepcionado el 05 de octubre de 2017 (folio 37) la SDRC informó que "el predio" no se encuentra registrada en la mencionada base gráfica;

13. Que, mediante Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.° 000812-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC recepcionado por esta Superintendencia el 08 de noviembre de 2017 (folios 79 al 81), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que se realizó la revisión



RESOLUCIÓN N.º 0112-2019/SBN-DGPE-SDAPE

con la base grafica que administra, no habiéndose registrado superposición con ningún monumento arqueológico prehispánico;

14. Que, mediante Oficio n.º 0844-2017-MINAGRI-DVPA/DIGESPACR/DG recepcionado por esta Superintendencia el 17 de noviembre de 2017 (folios 82 al 86), la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural, remitió el Informe técnico n.º 0039-2017-MINAGRI-DVPA/DIGESPACR-VHFG del 13 de noviembre de 2017 señalando que “el predio” materia de evaluación se superpone con los predios de U.C n.º 11796 y U.C. n.º 11797;

15. Que, mediante Oficio n.º 3102-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2018 (folio 93) reiterado mediante Oficio n.º 7210-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2018 (folio 106), se solicitó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR brinde información complementaria respecto de lo remitido en el Oficio n.º 267-2017-GRL/GRDE-DIREFOR/VCS, habiéndosele otorgado el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley N° 30230, sin que hasta la fecha se haya recibido respuesta alguna;

16. Que, mediante Oficio N° 329-2018-SUNARP-Z.R.NºIX/PUB-CAÑ recepcionado por esta Superintendencia el 26 de abril de 2018 (folios 94 al 97), la Oficina Registral de Cañete remitió el Certificado de Búsqueda Catastral elaborado en base al Informe Técnico N° 9843-2018- SUNARP-Z.R.NºIX/OC de fecha 20 de abril de 2018, señalando que el polígono recae parcialmente sobre ámbito inscrito en las partidas electrónicas n.º 9018937, 02572554, P03077598;

17. Que, teniendo en cuenta superposiciones descritas en los párrafos precedentes, se procedió al redimensionamiento del predio quedando un área final 59 683,52 m² conforme se aprecia en el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 2615-2018/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 1049-2018/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 12 de junio de (folios 99 al 101);

18. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral recepcionado por esta Superintendencia el 09 de agosto de 2018 (folio 103 y 105), elaborado en base al Informe Técnico n.º 17875-2018-SUNARP-Z.R.NºIX-OC la Oficina Registral de Lima informó que “el predio” en consulta en zona donde no se observan graficados perimétricos con antecedentes registrales;

19. Que, en esta misma línea mediante Oficio n.º 7074-2017/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 25 de setiembre de 2017 (folio 33) y Oficio reiterativo n.º 7211-2018/SBN-DGPE-SDAPE recepcionado con fecha 22 de agosto de 2018 (folio 107) se requirió información a la Municipalidad Distrital de San Luis respecto del área materia de evaluación; para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley N° 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;



20. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, con fecha 05 de octubre del 2018 se realizó la inspección de campo, verificando que el predio es de forma irregular, de naturaleza eriazos y se encuentra dentro de la zona de playa protegida referencial. Asimismo se evidenció, que el predio se encuentra parcialmente ocupado por dos (02) viviendas precarias en proceso de consolidación y un baño público construido por la Municipalidad, así consta en la ficha técnica n.º 1509-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de octubre de 2018 (folio 108);

21. Que, en relación a la ocupación, la misma se trataría de ocupaciones informales, razón por la cual en su oportunidad mediante los Oficios n.º 6694, 6695 y 6696-2017/SBN-DGPE-SDAPE todos de fecha 14 de setiembre de 2017 (folios 28 al 30), se requirió información al presidente del Centro Poblado Las Palmas, Asentamiento Humano Villa Hermosa y Asentamiento Humano Ampliación Santa Cruz, con el objeto de identificar posibles derechos de propiedad sobre el área en evaluación;

22. Que, el requerimiento de información señalado en el párrafo anterior fue atendido por la Asociación de Moradores Ribereños Las Palmas (denominada en el oficio como "Centro Poblado Las Palmas") mediante Carta S/N y sus anexos, recepcionada por esta Superintendencia el 10 de octubre de 2017 (folios 38 al 74), siendo que de la revisión de dichos documentos se concluye que las construcciones identificadas durante la inspección técnica se encuentran dentro del predio submateria; asimismo la asociación ha señalado tener únicamente la condición de posesionaria;

23. Que, en relación al requerimiento de información efectuado al Asentamiento Humano Villa Hermosa y Asentamiento Humano Ampliación Santa Cruz, este no ha sido atendido hasta la fecha, pese a haber transcurrido el plazo 10 días hábiles de conformidad al Texto único Ordenado de la Ley 27444;

24. Que, si bien en el presente caso el predio se encuentra ocupado parcialmente por terceros, esto no resulta óbice para la continuación del presente procedimiento de primera inscripción de dominio, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.2.5 de la Directiva n.º 002-2016/SBN que regula el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, el mismo que señala: "En caso que el predio se encuentre ocupado por particulares, no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación"; más aún si se tiene en cuenta que el predio se ubica en la zona de playa protegida (referencial), la misma que de acuerdo a su naturaleza tiene la condición de dominio público y por tanto es de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable; debiendo prevalecer el derecho de propiedad del Estado de conformidad al artículo 23º de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

25. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que el predio no cuenta con antecedentes registrales y no se superpone con restos arqueológicos o Comunidades Campesinas; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva n.º 002-2016/SBN y el Informe Técnico Legal n.º 0226-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de febrero de 2019 (folios 174 al 177);

SE RESUELVE:

Primero. - Disponer **LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazos de 592 683,52 m², ubicado en la zona Oeste de la jurisdicción del distrito de San Luis, altura del kilómetro 135 de la carretera Panamericana Sur, entre las Playas La Costa y Hermosa, distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

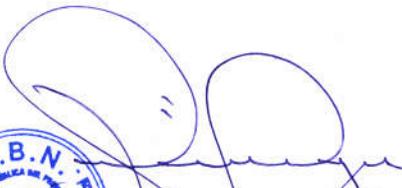
RESOLUCIÓN N.º 0112-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Segundo. - La Zona Registral n.º IX – Sede Lima – Oficina Registral de Cañete de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente.

Tercero. - Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, con el objeto de que pueda disponer se realicen las acciones de supervisión del predio del Estado de acuerdo a sus competencias conforme a Ley.

Regístrese y publíquese. -




Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES