

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0576-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1029-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MARINA DE GUERRA DEL PERU**, representada por el director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre contralmirante Enrique Torrico Infantas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO**, respecto de un área de 17 850,00 m², ubicada en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
3. Que, mediante Oficio N° 1922/64 presentado el 16 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30855-2019), la MARINA DE GUERRA DEL PERU, representada por el director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre contralmirante Enrique Torrico Infantas (en adelante "la administrada") peticiona la transferencia predial a título gratuito en virtud a la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", respecto de "el predio" (fojas 1), para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: 1) imagen del área superpuesta entre MGP y el Estado (fojas 2); y, 2) Resolución de Gerencia N° 1093-2008-SUNARP- Z.R. N° IX/GR emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 30 de julio de 2008 (fojas 3).
4. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento administrativo de transferencia interestatal se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

6. Que, el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

7. Que, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

8. Que, el numeral 7.2) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo. Asimismo, si se encuentra pendiente la inscripción registral el dominio del Estado o es necesario realizar algún acto registral, previamente debe efectuarse el saneamiento respectivo, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificando su decisión al administrado.

9. Que, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1248-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2019 (fojas 6); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

I. Se encuentra inscrito en ámbito de la partida registral N° 46427386 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no se encuentra incorporado gráficamente como predio del Estado, ni cuenta con código CUS (fojas 10).

II. “El predio” tiene como antecedente la partida registral N° 07069438; que a su vez fue independizada de la partida registral matriz N° 07057431 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 80104, con un área inicial de 600 000 m².

III. Mediante Resolución Suprema N° 240-74-VI-DB del 20 de junio de 1974, se afectó en uso a favor del Ministerio de Marina, una superficie de 600 000,00 m², la misma que no consta inscrita en ninguna de las partidas registrales anteriormente mencionadas.

IV. Se advierte que, la partida registral N° 07057431 de titularidad del Estado, se superpone de manera gráfica en su totalidad con un área de 600 000,00 m² inscrita en la partida registral N° 42618640 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, de propiedad del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú.

V. Según el plano diagnostico N° 4239-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 9 de noviembre de 2017, el cual grafica el dominio inmatriculado a favor del Estado en la partida registral N° 07057431, conforme con el expediente 18444 y planos obrantes en los respectivos títulos archivados, en caso de no contar con planos se consideró la descripción literal de las partidas registrales, por lo que deben considerarse de manera referencial, “el predio” tiene una poligonal de 25 020,21 m², por lo que, el diagnóstico se realizó con dicha área gráfica resultante.

VI. Conforme a la imagen satelital del Google Earth de fecha 16 de febrero de 2019, se advierte que el litoral constituye un afloramiento rocoso que rompe la continuidad geográfica, por lo que según el artículo 6 del Reglamento D.S. N° 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.

VII. Según la base gráfica de trámite, así como del aplicativo de consulta de la SBN-JMAP, “el predio” se superpone con la solicitud de ingreso N° 30577-2019, en trámite.

12. Que, mediante escrito presentado el 19 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40550-2019), “la administrada” adjunta informe de cabina inmobiliaria (fojas 21).

13. Que, tal y como se advierte en el considerando décimo primero, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 46427386 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; se advirtió duplicidad registral con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 42618640, a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección mediante Memorándum N° 00059-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2020 (fojas 56), y reiterado por Memorándum N° 00330-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2020 (fojas 57), solicitó a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, nos informe, si se encuentra evaluando el saneamiento del pedido de titularidad del Estado; siendo que, mediante Memorándum N° 00478-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de febrero de 2020 (fojas 58), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informa que, viene realizando las acciones de saneamiento.

15. Que, posteriormente esta Subdirección mediante Memorándum N° 00865-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020 (fojas 59), y reiterado por Memorándum N° 01088-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2020 (fojas 60), solicitó a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, nos informe, el estado del trámite de saneamiento del predio de titularidad del Estado; siendo que, mediante Memorándum N° 01902-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2020 (fojas 61), siendo que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informa que, se requirió ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo siguiente: i) el levantamiento de cargas; y, ii) la acumulación de los predios del Estado (inscritos en las partidas registrales N° 07057431, 07069438, 46427378, 46427386 y 47074304 del registro de predios de Lima) a efecto de que retornen a su estado primigenio; las misma que, fue presentada mediante título N° 461502-2020 del 20 de febrero de 2020, encontrándose pendiente de calificación hasta la fecha.

16. Que, es pertinente mencionar que, de acuerdo al principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, establece que por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

17. Que, por lo antes expuesto en los considerandos que anteceden, se ha determinado que “el predio” no es de libre disponibilidad, en tanto no se concluya con el procedimiento de saneamiento que se viene evaluando por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; en consecuencia, la solicitud presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución. Siendo además que al haberse determinado la improcedencia no corresponde a esta Superintendencia pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal.

18. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, lo resuelto por esta Subdirección.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 685-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 676-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** presentada por **MARINA DE GUERRA DEL PERU**, representada por el director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre contralmirante Enrique Torrico Infantas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.2.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario