



RESOLUCIÓN N° 0732-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 618-2014/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno urbano de **72,76 m²** ubicado frente al jirón San Martín, Lote 10 Mz E del centro poblado San Pedro de Carabaylo, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151¹ (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento").;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022 (en adelante "Texto Integrado del ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica 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, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de "la Ley", el mismo que señala que, los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ello en concordancia con el artículo 101° de "el Reglamento", según el cual, "la primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades. Asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva n.° DIR-00008-

¹ Aprobado por Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

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

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

2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 0124-2021/SBN;

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18º de “la Ley”, *“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 (...)”*; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

5. Que, como parte de la etapa de identificación del predio se identificó el área correspondiente a “el predio” y se elaboraron el Plano Perimétrico y Ubicación n.º 0987-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0546-2021/SBN-DGPE-SDAPE a fin de realizar las consultas pertinentes a las diversas entidades;

6. Que, mediante Oficios nros. 03218, 03219, 03220, 03221, 03222, 03223-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 6 de mayo de 2024 y Oficio n.º 05966-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad Distrital de Carabaylo, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, y la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º D000227-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I n.º 15621-2024) presentado el 6 de junio de 2024, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que no se encuentra ejecutando ningún proceso de titulación o formalización y saneamiento en parte o totalidad de “el predio”, dado que la misma se encuentra fuera de sus competencias;

8. Que, mediante Documento s/n (S.I n.º 20195-2024) presentado el 17 de julio de 2024, la Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el predio” se ubica en un ámbito donde no ha realizado proceso de formalización a la fecha;

9. Que, mediante Oficio n.º 1207-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 21981-2024) presentado el 3 de agosto de 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego remitió el Informe n.º 0194-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH mediante el cual señala que se deberá de realizar la consulta al Gobierno Regional de Lima, respecto de “el predio”;

10. Que, mediante Oficio n.º 000738-2024-DSFL-DGPA-VMPC/MC (S.I n.º 22423-2024) presentado el 9 de agosto de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico;

11. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 03219-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 23 de mayo de 2024, reiterado mediante Oficio n.º 05965-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 24 de julio de 2024, se solicitó información respecto de “el predio” a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

12. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 03222-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 23 de mayo de 2024, reiterado mediante Oficio n.º 05970-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 24 de julio de 2024, se solicitó información respecto de “el predio” a la Municipalidad Distrital de Carabaylo, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

13. Que, se debe precisar que, si bien los oficios indicados en el considerando décimo primero y décimo segundo no fueron contestados por las entidades consultadas, en el legajo del expediente n.º 618-2014/SBNSDAPE obra la siguiente documentación:

13.1. Que, mediante Oficio n.º D000274-2022-MML-GDU-SPHU (S.I n.º 15889-2022) presentado el 16 de junio de 2022, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que “el predio” se encuentra calificada como Zona de Reglamentación Especial y que no se encontraría afecto por Ninguna Vía Metropolitana, ello de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano aprobado con Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias.

14. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten “el predio”, mediante Oficio n.º 00141-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.º 16186-2024) presentado el 12 de junio de 2024, La Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.º 015341-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 10 de junio de 2024, mediante el cual informó que “el predio” se ubica en una zona donde no ha sido identificado un predio inscrito; sin embargo, al no contar con una base grafica de la totalidad de predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

15. Que, al respecto, se debe tener en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 097-2013-SUNARP-SN “no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”, por lo que dicha circunstancia no obsta su inmatriculación a favor del Estado;

16. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00087-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 6 de junio de 2024, durante la inspección de campo realizada el día 4 de junio de 2024, se pudo verificar que el predio es urbano y presenta forma regular; al momento de la inspección “el predio” se encontraba ocupado en su totalidad por una construcción;

17. Que, en relacion a la ocupación, debemos señalar que no se logró notificar a ninguna persona dado que no se encontraba nadie, de igual forma los colindantes no tenían referencia de la persona que estaría ocupando “el predio”; asimismo, se debe tener en cuenta que al momento de la inspección de “el predio”, se visualizó una placa en la fachada de la construcción que ocupa la totalidad de “el predio” identificando que correspondía a la familia Rosa Ruiz Revilla, quien sería la misma persona que solicito la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, la cual fue presentada a esta Superintendencia por el Notario de Lima, Luis Manuel Gómez Verastegui, mediante Documento s/n (S.I n.º 10799-2014) del 26 de mayo de 2014, adjuntando al referido requerimiento, la Escritura Pública de Venta celebrada el 20 de noviembre de 1945, por Isabel Alarcón Aguna Viuda de Orellana a favor de Máximo Peralta Goyeneche, la cual versa sobre un terreno de 180,00 m².

18. Que, respecto de la escritura pública de Venta, debemos precisar que la misma no cuenta con documentos técnicos que permitan identificar la ubicación exacta del área objeto de venta; de lo cual se dejó constancia en el Informe Preliminar n.º 00850-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de agosto de 2019, en donde se concluyó que, ante la imposibilidad de determinar la ubicación del área contenida en la Escritura Pública, resulta factible continuar con la evaluación del presente procedimiento;

19. Que, en relacion a ello en el numeral 6.1.6.3 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN se señala que, el derecho de propiedad será sustentado por los particulares (...), derecho que se acredita

mediante documento público o documento privado de fecha cierta, (...), legalmente otorgados y que contenga información técnica que permita identificar el predio. La información técnica antes referida puede consistir en planos y/o memorias descriptivas u otros, debidamente visados y/o emitidos por la autoridad competente, debiendo guardar correspondencia con lo descrito en los títulos de propiedad legalmente otorgados, de existir discrepancia entre la documentación técnica y lo señalado en el título de propiedad legalmente otorgado, el administrado o tercero deberá hacer valer su derecho en la vía pertinente;

20. Que, por lo antes expuesto, se debe precisar que, si bien el área se encuentra ocupada totalmente por una edificación, perteneciente a la señora Rosa Maria Ruiz Revilla conforme a lo señalado en la ficha; no se ha logrado demostrar que la referida ocupación guarde relación con el documento público presentado; es por ello que, ante la duda, corresponde continuar con el presente procedimiento a efectos de salvaguardar los derechos del Estado;

21. Que, según lo dispuesto en el numeral 6.1.3.4 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN – Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado que señala que: “No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado”, por lo que se puede concluir que es posible continuar con el presente procedimiento;

22. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustentará la emisión de la resolución correspondiente, es decir el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 1394-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0558-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

23. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00200-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 10 de agosto de 2024,, se concluye que “el predio” no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, Pueblos Indígenas y/u Originarios, ello conforme a información que obra en la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas y originarios, así como reservas territoriales e indígenas de Pueblos Indígenas en situación de aislamiento y contacto inicial - PIACI a nivel nacional remitido por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura (S.I N.º 19139-2024);

24. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con Comunidades Campesinas, ni con áreas en proceso de formalización; 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”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0843-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno urbano de 72,76 m² ubicado frente al jirón San Martín, Lote 10 Mz E del centro poblado San Pedro de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: Remitir la presente resolución a la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Lima.

TERCERO: Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, a efectos que realice las acciones correspondientes, conforme a sus atribuciones establecidas en los artículos 53° y 54° del ROF de la SBN.

CUARTO: Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por
Carlos Alfonso Garcia Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal