

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°0370-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 098-2019/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del predio de 100 768,28 m² ubicado al sur de urbanización Las Totoritas y al oeste de la carretera departamental MO-108, distrito de Mala, 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. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38° de "el Reglamento", según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante "Directiva n.° 002-2016/SBN");

3. Que, el artículo 39° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, dispone 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 corresponde a la SBN, la que deberá disponerse mediante la 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;

4. Que, conformidad al artículo 1° 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;

5. Que, el artículo 3° 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

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

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

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;

6. Que, el artículo 8° 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;

7. 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;

8. 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, "(...) 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;

9. Que, inicialmente como parte de etapa de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un predio de 101 588,01 m² ubicado al sur de urbanización Las Totoritas y al oeste de la carretera departamental MO-108, distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 0296-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 03) y Memoria Descriptiva 0161-2019-DGPE-SDAPE (folios 04 y 05) y que se encontraría sin inscripción registral (en adelante, "el predio");

10. Mediante Oficios nros. 1005, 1006, 1008, 1009, 1015, 1016, 1017 y 1019-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos de fecha 07 de febrero de 2019 (folios 06 al 13), se solicitó información a las siguientes entidades: la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, la Municipalidad Distrital de Mala y a la Municipalidad Provincial de Cañete; respectivamente, a fin de determinar si el predio era susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

11. Que mediante oficio n° 055-2019-SG-MDM recepcionado por esta Superintendencia el 25 de febrero de 2019 (folios 14 al 22) la Municipalidad Distrital de Mala, remitió el Informe n° 232-2019-SGC/GDU/MDM de fecha 19 de febrero de 2019 señalando que el predio en mención se encuentra sobre Zona Arqueológica Las Totoritas en zona de playa y dominio restringido, y no cuenta con posesión plena ni pacífica por terceros, muy por el contrario, es de uso público, en este sentido puesto que el área submateria constituye zona de playa protegida, su inmatriculación es competencia de esta Superintendencia;

12. Que mediante oficio n° G.1000-394 recepcionado por esta Superintendencia el 1 de marzo de 2019 (folios 23 y 24) la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú informó que la zona del área en consulta no cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM;

13. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 04 de marzo del 2019, basado en el Informe Técnico n.° 04589-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC de fecha 28 de febrero del 2019 (folios 26 y 27), informó que sobre el predio materia de consulta no se ha identificado a la fecha información gráfica de plano con antecedentes registrales;



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°0370-2019/SBN-DGPE-SDAPE

14. Que, mediante Oficio n.° 000370-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC recepcionado por esta Superintendencia el 07 de marzo de 2019 (folios 31 al 33), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal - DSFL del Ministerio de Cultura informó que el predio se superpone con el Sitio Arqueológico Las Totoritas el cual se encuentra en proceso de aprobación;

15. Que, respecto de la superposición detectada con el referido Sitio Arqueológico, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre estos, debido a su condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6° de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; en ese sentido, la presencia de restos arqueológicos dentro del área materia de evaluación solo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, lo que no impide continuar con el proceso de inmatriculación;

16. Que, mediante Oficio n.° 000142-2019/DGPI/VMC/MC recepcionado por esta Superintendencia el 05 de marzo de 2019 (folios 34 al 42), la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, remitió el Informe n.° 00041-2019-DLLL-DGPI-VMC/MC de fecha 28 de febrero de 2019, señalando que conforme a la información disponible a la fecha no se han identificado reservas indígenas o reservas territoriales en el predio materia de consulta;

17. Que, mediante Oficio n.° 1755-2019-COFOPRI/OZLC recepcionado por esta Superintendencia el 22 de marzo de 2019 (folio 43 y 44), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que el predio materia de consulta se ubica en ámbito geográfico en donde no se está realizando procesos de saneamiento físico legal;

18. Que, mediante Oficio n.° 060-2019-GODUR-MPC recepcionado por esta Superintendencia el 26 de abril de 2019 (folios 69 al 72), la Municipalidad Provincial de Cañete, remitió el Informe n.° 528-2019-CRLM-SGPCUC-GODUR-MPC de fecha 10 de abril de 2019, señalando que el predio no cuenta con vías aprobadas y a la fecha no se está realizando ningún saneamiento físico legal ni ningún otro procedimiento administrativo;

19. Que, en relación al requerimiento de información efectuado a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima notificado el 08 de febrero de 2019 (folio 11), hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la mencionada entidad, habiendo expirado el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56° de la Ley n.° 30230;

20. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, con fecha 16 de marzo del 2019, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica n.° 0335-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de marzo de 2019 (folio 45). Durante la referida inspección se observó que el predio es de naturaleza eriaza, de forma irregular, con



pendiente suave, comprende zona de playa protegida (50 metros a partir de la línea de más alta marea referencial) y acantilado rocoso; asimismo se constató que el predio se encontraba ocupado parcialmente por el Hospedaje Barcelona Beach;

21. Que, teniendo en consideración la información recogida en campo y con la finalidad de descartar derechos de propiedad de terceros que pudiesen verse afectados con el procedimiento que esta Superintendencia viene evaluando, se requirió información con Oficio n.º 3125-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril de 2019 (folio 49) al poseedor identificado; siendo atendido mediante Carta s/n del 24 de abril de 2019 (S.I. 13397-2019) a través del cual el abogado representante del poseedor señaló que la ocupación identificada en campo se sustentaba en el derecho de propiedad que su representada ejercía sobre el predio inscrito en la partida P03152921, el mismo que se superpondría con el área materia de evaluación (folios 56 al 58), razón por la cual se redefinió el área en evaluación determinándose un área libre de superposiciones equivalente a un total de 100 768,28 m², con la finalidad de continuar con el procedimiento conforme se detalla en el Plano Diagnóstico n.º 1403-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2019 (folio 73);

22. Que, de acuerdo a lo señalado en los artículos 1º y 2º de la Ley n.º 26856, Ley de Playas, las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles;

23. 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 propiedad de Comunidades Campesinas además de Constituir Zona de Playa Protegida; 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, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0885-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de mayo de 2019 (folios 79 al 80);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer **LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio de 100 768,28 m² ubicado al Sur de Urbanización Las Totoritas y al Oeste de la carretera departamental MO-108, distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima.

SEGUNDO. - La Zona Registral N° IX – Sede Lima, de la 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, en el Registro de Predios de Cañete.

Regístrese y publíquese. -




Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subintendente de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES