

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0043-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 19 de junio de 2020

VISTO:

El expediente n.º 636-2015/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación formulado el 20 de febrero de 2020 (S.I. n.º 04716-2020), por Dan Víctor Ascencio Cruz, secretario de acta de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS WAYRA DE INDEPENDENCIA – ASVIWI** (en adelante “el administrado”) solicita la nulidad de la Resolución N° 509-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio de 2019 (en adelante “la Resolución”), por la cual la Subdirección Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno eriazado de 247 078,11 m² ubicado al sur del Pueblo Joven San Juan de Dios, al norte del cerro Arrastre Bajo y al oeste de las Lomas de Amancaes “Bello Durmiente”, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima,, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.º 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a “la SBN” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

3. Que, mediante memorando n.º 1008-2015/SBN-DGPE-SDAPE-B7 del 01 de julio de 2015, la SDAPE dispuso la generación del expediente n.º 636-2015/SBNSDAPE con el fin de iniciar el procedimiento de primera inscripción de dominio del área de **33 038,84 m²**, ubicada en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante “**área 1**”) (folios 01).

4. Que, mediante escrito presentado con la solicitud de ingreso (S.I. n.º 14406-2015) el secretario de economía de la Asociación de Vivienda Hijo del Ermitaño solicitó la inscripción en primera de dominio del “área 1” (folios 02 al 17).

5. Que, mediante oficio n.º 3061-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2015 la SDAPE en respuesta al pedido de primera de dominio informó que lo solicitado es de oficio y a favor del Estado, conforme a la normativa vigente (folios 18).

6. Que, mediante oficio n.º 3179-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2016, la SDAPE solicitó al Registro Público de Lima informar si el “área 1” se encontraba inscrita o se superpone con propiedad de terceros o del Estado (folios 22).

7. Que, mediante oficio n.º 3180-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2016 la SDAPE solicitó a la comuna de Lima informe sobre si el “áreas 1” se encuentra llevando algún proceso de saneamiento físico – legal de la propiedad informal o agraria o si se superpone con propiedad de alguna comunidad campesina o predio rural de terceros (folio 23).

8. Que, mediante oficio n.º 353-2016-MLM-GDU-SASLT del 05 de agosto de 2016 la comuna de Lima absuelve lo solicitado, señalando que el predio en consulta no se superpone con áreas catastrales que puedan ser calificadas como predio rústicos o eriazos habilitados; además de la evaluación realizada con el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y una parte del distrito del Rímac que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza n.º 1015-MML y modificatorias, se encuentra en ámbito de área zonificada como PTP en un 94.71 % (317 785,85 m²), RDM en un 5.29 %, por lo que no sería factible la formalización (folios 24 al 29).

9. Que, mediante oficio n.º 2383-2016-SUNARP-Z.R. N.º IX/GPI del 31 de agosto de 2016 el Registro de Predios de Lima absuelve lo solicitado trasladando el Informe Técnico N.º 18293-2016-SUNARP-Z.R. IX/OC de fecha 18 de agosto de 2016 (folios 30 al 32).

10. Que, mediante oficio N.º 213-2016-ALC-MDI del 23 de noviembre de 2016 la Municipalidad Distrital de Independencia solicitó la inscripción en primera de dominio del área de 143.15 hectáreas que se ubica en el eje del Ermitaño, jurisdicción del distrito de Independencia (folios 36 al 52).

11. Que, mediante oficio N° 5892-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre de 2016 la SDAPE dio respuesta al pedido de la Municipalidad Distrital de Independencia, señalando entre otros que el procedimiento de primero de dominio es de oficio (folios 53).

12. Que, mediante los oficios N°s. 5962, 5963, 5964, 5965, 5966, 5967-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2016, la SDAPE solicitó información a la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, COFOPRI, Municipalidad Metropolitana de Lima, Gerencia de Desarrollo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y Municipalidad Distrital de Independencia, respecto de si el área de **252 300,88 m²**, ubicado al sur del Pueblo Joven San Juan de Dios, al norte del Parque Forestal Ecoturístico “Boca de Sapo” y al oeste de Lomas de Amancaes “Bella Durmiente” en el límite distrital con el Rímac, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante el “**área 2**”) se encuentra: registrado o se superpone con propiedad de terceros o del Estado; zonas arqueológica; proceso de saneamiento físico legal de la propiedad informal; zonas de expansión urbana o si afecta vías públicas (folios 58 al 63).

13. Que, mediante oficios Nos. 003, 004-2017-GGA-MDI, 071-2017-MML-GDU-SASLT, 101-2018-MML-GDU-SPHU, CONSTANCIA BUSQ ANT CAT ARQ N° 029-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC; 497-2017-SUNARP-Z.R.N° IX/GRI; 0074-2017-GGA-MDI la Municipalidad Distrital de Independencia, Municipalidad Metropolitana de Lima, el Ministerio Cultura y Registros Públicos de Lima otorgaron respuesta al pedido de la SDAPE (folios 65 al 78).

14. Que, mediante oficio n.° 3832-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de junio de 2017 la SDAPE dio respuesta la Municipalidad Distrital de Independencia, señalando que el procedimiento es de oficio (folios 81).

15. Que, mediante oficio n.° 317-2018-COFOPRI/OZLC del 31 de enero de 2018 COFOPRI absuelve lo solicitado en los oficios n.°s. 214-2018 y 5694-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folios 93).

16. Que, mediante oficio n.° 1276-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero de 2018, la SDAPE solicitó al Registro Público de Lima informar si el área de 247 077,24 m² ubicado al Sur del pueblo joven San Juan de Dios, Norte del Parque Boca de Sapo y oeste de Lima de Amancaes “Bella Durmiente” en el límite distrital con el Rímac, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante “**área 3**”), se encuentra registrado o se superpone con propiedad de terceros o del Estado (folios 99).

17. Que, mediante oficio n° 101-2018-MLM-GDU-SPHU del 26 de febrero de 2018 la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que de acuerdo a las coordenadas UTM del DATUM-WGS-84 del cuadro de datos técnicos, consignados en la memoria descriptiva y plano perimétrico presentado se advierte que la mayor parte se encentra dentro del área calificada como Área Urbana, conforme al Plano de Clasificación del Suelo Metropolitano

por Condiciones Generales de Uso, aprobado por Ordenanza n.º 228-MML del 30 de agosto de 1999 y la Ordenanza n.º 1056-MML del 05 de agosto de 2007. Además, se advierte que el área en consulta no se encuentra afecto por ninguna vía metropolitana (folios 100).

18. Que, mediante oficios n.os 577 y 835-2018-SUNARP-Z.R. N° IX/GPI del 06 de marzo y 11 de abril de 2018 el Registro Público de Lima trasladó los informes técnicos n.os 2634 y 6903-2018-SUNARP-Z.R.IX/OC de fecha 30 de enero y 16 de marzo de 2018, dando respuesta a los oficios n.os 213 y 1276-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folios 104 al 109).

19. Que, mediante oficio n.º 8994-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre de 2018 (folios 118), la SDAPE solicitó al Registro Público de Lima informar si área de 247 065,56 m² ubicado al Sur del pueblo joven San Juan de Dios, norte del Parque Boca de Sapo y oeste de Lima de Amancaes “Bella Durmiente” en el límite distrital con el Rímac, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante el “**área 4**”) se encontraba inscrita o se superpone con propiedad de terceros o del Estado.

20. Que, a través del certificado de búsqueda catastral del 22 de octubre de 2018 el Registro de Propiedad Inmueble informa sobre la situación registral del “área 4”

21. Que, mediante oficios nos. 10714-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2018 (folio 131), 11712, 11713, 11714 y 11715-2018/SBN-DGPE-SDAPE todos del 27 de diciembre de 2018 (folios 134 al 137) la SDAPE solicitó información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Independencia, con la finalidad de determinar si “**el predio**” era susceptible de ser incorporado a favor del Estado.

22. Que, mediante oficio n° 2994-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI recepcionado el 27 de diciembre de 2018 (folio 132), la Zona Registral n° IX-Sede Lima trasladó el Informe Técnico n° 30506-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 12 de diciembre de 2018 (folio 133) mediante el cual informó que comparado el ámbito en consulta con la información de la base gráfica registral se ha encontrado que se ubica en ámbito donde no se puede verificar la existencia o no de predios inscritos; indicando que la base gráfica no tiene graficados ni identificados a todos los predios inscritos, por ello es imposible determinar si se encuentra inscrito o no.

23. Que, mediante oficio n° 000045-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC recepcionado el 17 de enero de 2019, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que, a la fecha, no se encuentra registrado ningún monumento arqueológico prehispánico en la zona materia de consulta (folios 138 y 139).

24. Que, mediante oficio n° 083-2019-MML-GDU-SASLT recepcionado el 19 de febrero de 2019, la Sub-Gerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la

Municipalidad Metropolitana de Lima informó que “el predio” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos o eriazos habilitados; Además, se encuentra en ámbito de Área Zonificada como: PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) en su totalidad. Asimismo, informó que no se ha programado trabajos de formalización y titulación en las zonas sujetas a formalización colindantes al área materia de consulta (folio 165).

25. Que, mediante oficio n° 000046-2019-GDU-MDI recepcionado el 31 de enero 2019 (folio 168), la Municipalidad Distrital de Independencia, en atención a sus competencias, remitió el Informe Técnico n° 000005-2019-DRPV-GDU-MDI del 14 de enero de 2019 (folios 169 y 170), informando de la inspección ocular que realizó el 08 de enero del 2019 mediante el cual el personal técnico a cargo de la misma evidenció invasiones ubicadas en la parte alta del Pueblo Joven San Juan de Dios, señalando en el referido informe que dichas invasiones son de material precario, no cuentan con servicios básicos y no tienen vía de acceso.

26. Que, mediante oficio n° 812-2019-COFOPRI/OZLC recepcionado el 01 de febrero de 2019 (folios 172 y 173) la Oficina Zonal de Lima-Callao del COFOPRI, informó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado proceso de saneamiento físico-legal.

27. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0616-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2019 la brigada responsable del procedimiento concluyó disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio” (folios 183 al189).

28. Que, mediante “la Resolución” se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio” (folios 190 al 191).

29. Que, “la Resolución” fue publicada en el diario “El Peruano” el 27 de junio de 2019 (folios 203).

30. Que, con escrito presentado el 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04716-2020) “la administrado” solicitó se declare la nulidad del mismo, bajo las siguientes consideraciones:

- i. ASVIWI es una asociación que se encuentra inscrita en la partida electrónica n.º 14275619 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima, conformada por un conjunto de personas que buscan sin fines de lucro, desarrollar vivencia y hacer valer su derecho a una vida digna y desarrollar su libertad, conforme a lo que consagra la Constitución;
- ii. La asociación viene posesionando de buena de manera pública y continua, un área de tres hectáreas, sobre la cual desarrolla su vivencia más de 08 años, bajo conceptos de comunidad a través de los valores de hermandad y solidaridad;
- iii. La SBN ha titulado un área de mayor extensión, dentro de la cual ha quedado inmersa el área que ocupa la asociación, expidiendo la partida electrónica n.º 14386743 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima;
- iv. La inscripción realizada por la SBN ha sido expedida de manera parcializada y en perjuicio de la asociación, sin haber consignado en su asiento de carga, la posesión

- que ejerce la asociación sobre parte de “el predio” como ocurre en el levantamiento de otras partidas electrónicas, pese a que se ha solicitado la inscripción en virtud de la Res. n.º 509-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de junio de 2019;
- v. Que el trámite de inscripción fue objeto de reiteradas observaciones, donde se indicaba que conforme al mapa satelital existían chozas, siendo subsanada alegando que la resolución nunca fue impugnada.
 - vi. Resulta ilegal en la medida que ningún poblador se entrevistó con personal de la zona. Además de no haber sido notificada de la resolución.
 - vii. En tal sentido, la nulidad de “la resolución”.

31. Que, con Memorando N° 00648-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2020 la SDAPE remite el pedido de nulidad formulado por el administrado a través de la S.I. N° 04716-2018.

Del recurso de apelación

32. Que, la instancia competente para declarar la nulidad de los actos administrativos, el artículo 11º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. n.º 004-2019-JUS (en adelante TUO de la LPAG) señala lo siguiente:

“11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

11.2. La nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto. (...)”

33. Que, asimismo, sobre los recursos administrativos, el artículo 218º del TUO de la LPAG dispone lo siguiente:

“218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración.
- b) Recurso de apelación.
- (...)

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.”

34. Que, de acuerdo artículo 43º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado por el D.S. 016-2010-VIVIVENDA, la SDAPE depende jerárquicamente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), por lo que corresponde a esta dirección evaluar lo solicitado por el administrado a través del recurso de apelación.

35. Que, corresponde verificar si el pedido de nulidad fue interpuesto dentro del plazo señalado en el artículo 218.2 del TUO de la LPAG.

36. Que, obra en los antecedentes administrativos del expediente n. ° 636-2015/SBNSDAPE: a) La copia de la publicación de “la Resolución” en el diario “El Peruano” con fecha 27 de junio de 2019 (folios 23); y, b) La constancia n. ° 1189-2019/SBN-GG-UTD del 08 de agosto de 2019 (folios 218).

37. Que, de lo señalado en la constancia n. ° 1189-2019/SBN-GG-UTD queda evidenciado que contra “la resolución” no se interpuso medio impugnativo alguno, encontrándose firme el acto, de conformidad con el artículo 222° del TUO de la LPAG.

38. Que, por otro lado, el artículo 64° del TUO de la LPAG señala que las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes. Ello debe ser concordado con el artículo 124° del TUO de la LPAG que indica que todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener entre otros documentos, el nombre y apellidos completos del representante y de la persona a quien represente.

39. Que, del pedido de nulidad de fojas 229 y siguientes se aprecia que este fue presentado por el señor Dan Víctor Ascencio Cruz que acuerdo a la partida n. ° 14275619 del Registro de Personas Jurídicas no ostenta los poderes de representación de la Asociación de Vivienda Wayra de Independencia, en tanto su calidad de secretario de actas.

40. Que, en la partida antes indica se deja constancia que el presidente es el señor Dionicio Pumacayo Asto, quien ejerce la representación legal de la asociación.

41. Que, por las razones antes expuestas, corresponde declarar improcedente el pedido de nulidad presentado contra “la Resolución” y darse por agotada la vía administrativa.

42. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, debe destacarse lo siguiente:

Sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio

43. Que, conforme al artículo 36° del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo n. ° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley 29151”) 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.

44. Que, de la norma en mención se desprende que la SBN es **competente para aprobar la primera inscripción de dominio**, siempre que se cumpla con dos presupuestos:

- ✓ No se encuentre inscritos en el Registro de Predios.
- ✓ No constituyan propiedad de particulares, ni de Comunidades Campesinas y Nativas.

45. Que, respecto del procedimiento de primera inscripción de dominio, el numeral 17-A.1 del artículo 17-A de “la Ley”, incorporado por el Decreto Legislativo 1358, establece que “[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; ello ha sido justificado en el cuarto considerando de “la resolución”.

46. Que, siguiendo esa línea, la Directiva n.º 002-2016/SBN aprobada mediante Resolución N° 052-2016/SBN del 15 de julio de 2016 sobre “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado” (en adelante “la Directiva”), señala en los numerales 5.1º y 5.2º lo siguiente:

“5.1 La primera inscripción de dominio de predios del Estado es un procedimiento de oficio a cargo de la SBN (...)”

5.2 La determinación de las áreas materia de primera inscripción de dominio de predios del Estado requieren previamente de inspecciones técnicas y consultas a las entidades competentes, dependiendo de la naturaleza y ubicación del predio a inscribir.
(...)”.

47. Que, para la identificación del predio, el numeral 6.2 de “la Directiva” dispone las consultas a entidades como: municipalidades, SUNARP, COFOPRI, SERNANP, MINCU, Dirección Regional de Agricultura, entre otros; con la información obtenida se realizará la visita de campo consistente en la inspección técnica y la respectiva recolección de datos; recabada la información, se pone fin al procedimiento, cuando se presenten los supuestos siguientes (numeral 6.2.4 de “la Directiva”):

“a) Se acredite que el predio es de propiedad particular o de Comunidades Campesinas Nativas, cuyo derecho de propiedad se encuentra inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP.

(...)

c) Se acredite que el predio es de propiedad de particulares por constar en documento público válidamente otorgado.”

48. Que, en caso que el predio se encuentre ocupado por particulares, no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación (numeral 6.2.5 de “la Directiva”).

49. Que, “la Resolución” en sus considerandos ha justificado la primera inscripción de dominio de “el predio”, siguiendo el procedimiento previsto en “la Directiva”.

50. Que, por otro lado, “el administrado” no ha presentado documento alguno que acredite la titularidad de dominio sobre “el predio”, ya sea total o parcial.

51. Que, en tal sentido, “la Resolución” ha sido expedida de acuerdo a la normativa antes descrita.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** el pedido de nulidad presentado, por Dan Víctor Ascencio Cruz, secretario de acta de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS WAYRA DE INDEPENDENCIA – ASVIWI**, contra la Resolución N° 509-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio de 2019, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dando por agotada la vía administrativa, por las consideraciones expuestas en la presente resolución

Regístrese y comuníquese

Visado por:

ESPECIALISTA EN BIENES ESTATALES IV

Firmado por:

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL Nº 00002-2020/SBN-GPG

PARA : Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : Graciela Porras Gabriel
Especialista en Bienes Estatales IV

ASUNTO : Solicita la nulidad de la Res. n.º 0509-2019/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) Solicitud de ingreso n.º 04716-2020
b) Expediente n.º 636-2015/SBNSDAPE (277 folios)

FECHA : 19 de junio de 2020

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia a) a través del cual el señor Dan Victor Ascencio Cruz, secretario de acta de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS WAYRA DE INDEPENDENCIA – ASVIWI** (en adelante "el administrado") solicita la nulidad de la Resolución N° 509-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio de 2019 (en adelante "la Resolución"), por la cual la Subdirección Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno eriazo de 247 078,11 m² ubicado al sur del Pueblo Joven San Juan de Dios, al norte del cerro Arrastre Bajo y al oeste de las Lomas de Amancaes "Bello Durmiente", distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

Al respecto, informo lo siguiente:

I) ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante memorando n.º 1008-2015/SBN-DGPE-SDAPE-B7 del 01 de julio de 2015, la SDAPE dispuso la generación del expediente n.º 636-2015/SBNSDAPE con el fin de iniciar el procedimiento de primera inscripción de dominio del área de **33 038,84 m²**, ubicada en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante "área 1") (folios 01).
- 1.2. Mediante escrito presentado con la solicitud de ingreso (S.I. n.º 14406-2015) el secretario de economía de la Asociación de Vivienda Hijo del Ermitaño solicitó la inscripción en primera de dominio del "área 1" (folios 02 al 17).
- 1.3. Mediante oficio n.º 3061-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2015 la SDAPE en respuesta al pedido de primera de dominio informó que lo solicitado es de oficio y a favor del Estado, conforme a la normativa vigente (folios 18).
- 1.4. Mediante oficio n.º 3179-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2016, la SDAPE solicitó al Registro Público de Lima informar si el "área 1" se encontraba inscrita o se superpone con propiedad de terceros o del Estado (folios 22).

- 1.5. Mediante oficio n.º 3180-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2016 la SDAPE solicitó a la comuna de Lima informe sobre si el “áreas 1” se encuentra llevando algún proceso de saneamiento físico – legal de la propiedad informal o agraria o si se superpone con propiedad de alguna comunidad campesina o predio rural de terceros (folio 23).
- 1.6. Mediante oficio n.º 353-2016-MLM-GDU-SASLT del 05 de agosto de 2016 la comuna de Lima absuelve lo solicitado, señalando que el predio en consulta no se superpone con áreas catastrales que puedan ser calificadas como predio rústicos o eriazos habilitados; además de la evaluación realizada con el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y una parte del distrito del Rímac que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza n.º 1015-MML y modificatorias, se encuentra en ámbito de área zonificada como PTP en un 94.71 % (317 785,85 m²), RDM en un 5.29 %, por lo que no sería factible la formalización (folios 24 al 29).
- 1.7. Mediante oficio n.º 2383-2016-SUNARP-Z.R. N.º IX/GPI del 31 de agosto de 2016 el Registro de Predios de Lima absuelve lo solicitado trasladando el Informe Técnico N.º 18293-2016-SUNARP-Z.R.IX/OC de fecha 18 de agosto de 2016 (folios 30 al 32).
- 1.8. Mediante oficio N.º 213-2016-ALC-MDI del 23 de noviembre de 2016 la Municipalidad Distrital de Independencia solicitó la inscripción en primera de dominio del área de 143.15 hectáreas que se ubica en el eje del Ermitaño, jurisdicción del distrito de Independencia (folios 36 al 52).
- 1.9. Mediante oficio N.º 5892-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre de 2016 la SDAPE dio respuesta al pedido de la Municipalidad Distrital de Independencia, señalando entre otros que el procedimiento de primero de dominio es de oficio (folios 53).
- 1.10. Mediante los oficios N.ºs: 5962, 5963, 5964, 5965, 5966, 5967-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2016, la SDAPE solicitó información a la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, COFOPRI, Municipalidad Metropolitana de Lima, Gerencia de Desarrollo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y Municipalidad Distrital de Independencia, respecto de si el área de **252 300,88 m²**, ubicado al sur del Pueblo Joven San Juan de Dios, al norte del Parque Forestal Ecoturístico “Boca de Sapo” y al oeste de Lomas de Amancaes “Bella Durmiente” en el límite distrital con el Rímac, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante el “área 2”) se encuentra: registrado o se superpone con propiedad de terceros o del Estado; zonas arqueológica; proceso de saneamiento físico legal de la propiedad informal; zonas de expansión urbana o si afecta vías públicas (folios 58 al 63).
- 1.11. Mediante oficios Nos. 003, 004-2017-GGA-MDI, 071-2017-MML-GDU-SASLT, 101-2018-MML-GDU-SPHU, CONSTANCIA BUSQ ANT CAT ARQ N.º 029-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC; 497-2017-SUNARP-Z.R.N.º IX/GRI; 0074-2017-GGA-MDI la Municipalidad Distrital de Independencia, Municipalidad Metropolitana de Lima, el Ministerio Cultura y Registros Públicos de Lima otorgaron respuesta al pedido de la SDAPE (folios 65 al 78).
- 1.12. Mediante oficio n.º 3832-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de junio de 2017 la SDAPE dio respuesta la Municipalidad Distrital de Independencia, señalando que el procedimiento es de oficio (folios 81).
- 1.13. Mediante oficio n.º 317-2018-COFOPRI/OZLC del 31 de enero de 2018 COFOPRI absuelve lo solicitado en el oficios n.ºs. 214-2018 y 5694-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folios 93).
- 1.14. Mediante oficio n.º 1276-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero de 2018, la SDAPE solicitó al Registro Público de Lima informar si el área de 247 077,24 m² ubicado al Sur del pueblo joven San Juan de Dios, Norte del Parque Boca de Sapo y oeste de Lima de

Amancaes “Bella Durmiente” en el límite distrital con el Rímac, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante “**área 3**”), se encuentra registrado o se superpone con propiedad de terceros o del Estado (folios 99).

- 1.15. Mediante oficio n° 101-2018-MLM-GDU-SPHU del 26 de febrero de 2018 la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que de acuerdo a las coordenadas UTM del DATUM-WGS-84 del cuadro de datos técnicos, consignados en la memoria descriptiva y plano perimétrico presentado se advierte que la mayor parte se encuentra dentro del área calificada como Área Urbana, conforme al Plano de Clasificación del Suelo Metropolitano por Condiciones Generales de Uso, aprobado por Ordenanza n.º 228-MML del 30 de agosto de 1999 y la Ordenanza n.º 1056-MML del 05 de agosto de 2007. Además, se advierte que el área en consulta no se encuentra afecto por ninguna vía metropolitana (folios 100).
- 1.16. Mediante oficios n.os 577 y 835-2018-SUNARP-Z.R. N° IX/GPI del 06 de marzo y 11 de abril de 2018 el Registro Público de Lima trasladó los informes técnicos n.os 2634 y 6903-2018-SUNARP-Z.R.IX/OC de fecha 30 de enero y 16 de marzo de 2018, dando respuesta a los oficios n.os 213 y 1276-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folios 104 al 109).
- 1.17. Mediante oficio n.º 8994-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre de 2018 (folios 118), la SDAPE solicitó al Registro Público de Lima informar si área de 247 065,56 m² ubicado al Sur del pueblo joven San Juan de Dios, norte del Parque Boca de Sapo y oeste de Lima de Amancaes “Bella Durmiente” en el límite distrital con el Rímac, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante el “**área 4**”) se encontraba inscrita o se superpone con propiedad de terceros o del Estado.
- 1.18. A través del certificado de búsqueda catastral del 22 de octubre de 2018 el Registro de Propiedad Inmueble informa sobre la situación registral del “área 4”
- 1.19. Mediante oficios nos. 10714-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2018 (folio 131), 11712, 11713, 11714 y 11715-2018/SBN-DGPE-SDAPE todos del 27 de diciembre de 2018 (folios 134 al 137) la SDAPE solicitó información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Independencia, con la finalidad de determinar si “**el predio**” era susceptible de ser incorporado a favor del Estado.
- 1.20. Mediante oficio n° 2994-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI recepcionado el 27 de diciembre de 2018 (folio 132), la Zona Registral n° IX-Sede Lima trasladó el Informe Técnico n° 30506-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 12 de diciembre de 2018 (folio 133) mediante el cual informó que comparado el ámbito en consulta con la información de la base gráfica registral se ha encontrado que se ubica en ámbito donde no se puede verificar la existencia o no de predios inscritos; indicando que la base gráfica no tiene graficados ni identificados a todos los predios inscritos, por ello es imposible determinar si se encuentra inscrito o no.
- 1.21. Mediante oficio n° 000045-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC recepcionado el 17 de enero de 2019, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que, a la fecha, no se encuentra registrado ningún monumento arqueológico prehispánico en la zona materia de consulta (folios 138 y 139).
- 1.22. Mediante oficio n° 083-2019-MML-GDU-SASLT recepcionado el 19 de febrero de 2019, la Sub-Gerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que “el predio” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos o eriazos habilitados; Además, se encuentra en ámbito de Área Zonificada como: PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) en su totalidad. Asimismo, informó que no se ha programado trabajos de formalización y titulación en las zonas sujetas a formalización colindantes al área materia de consulta (folio 165).

- 1.23. Mediante oficio n° 000046-2019-GDU-MDI recepcionado el 31 de enero 2019 (folio 168), la Municipalidad Distrital de Independencia, en atención a sus competencias, remitió el Informe Técnico n° 000005-2019-DRPV-GDU-MDI del 14 de enero de 2019 (folios 169 y 170), informando de la inspección ocular que realizó el 08 de enero del 2019 mediante el cual el personal técnico a cargo de la misma evidenció invasiones ubicadas en la parte alta del Pueblo Joven San Juan de Dios, señalando en el referido informe que dichas invasiones son de material precario, no cuentan con servicios básicos y no tienen vía de acceso.
- 1.24. Mediante oficio n° 812-2019-COFOPRI/OZLC recepcionado el 01 de febrero de 2019 (folios 172 y 173) la Oficina Zonal de Lima-Callao del COFOPRI, informó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado proceso de saneamiento físico-legal.
- 1.25. Mediante Informe Técnico Legal N° 0616-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2019 la brigada responsable del procedimiento concluyó disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio” (folios 183 al 189).
- 1.26. Mediante “la Resolución” se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio” (folios 190 al 191).
- 1.27. “La Resolución” fue publicada en el diario “El Peruano” el 27 de junio de 2019 (folios 203).
- 1.28. Con escrito presentado el 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04716-2020) “la administrado” solicitó se declare la nulidad del mismo, bajo las siguientes consideraciones:
 - i. ASVIWI es una asociación que se encuentra inscrita en la partida electrónica n.º 14275619 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima, conformada por un conjunto de personas que buscan sin fines de lucro, desarrollar vivencia y hacer valer su derecho a una vida digna y desarrollar su libertad, conforme a lo que consagra la Constitución;
 - ii. La asociación viene posesionando de buena de manera pública y continua, un área de tres hectáreas, sobre la cual desarrolla su vivencia más de 08 años, bajo conceptos de comunidad a través de los valores de hermandad y solidaridad;
 - iii. La SBN ha titulado un área de mayor extensión, dentro de la cual ha quedado inmersa el área que ocupa la asociación, expidiendo la partida electrónica n.º 14386743 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima;
 - iv. La inscripción realizada por la SBN ha sido expedida de manera parcializada y en perjuicio de la asociación, sin haber consignado en su asiento de carga, la posesión que ejerce la asociación sobre parte de “el predio” como ocurre en el levantamiento de otras partidas electrónicas, pese a que se ha solicitado la inscripción en virtud de la Res. n.º 509-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de junio de 2019;
 - v. Que el trámite de inscripción fue objeto de reiteradas observaciones, donde se indicaba que conforme al mapa satelital existían chozas, siendo subsanada alegando que la resolución nunca fue impugnada.
 - vi. Resulta ilegal en la medida que ningún poblador se entrevistó con personal de la zona. Además de no haber sido notificada de la resolución.
 - vii. En tal sentido, la nulidad de “la resolución”.
- 1.29. Con Memorando N° 00648-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2020 la SDAPE remite el pedido de nulidad formulado por el administrado a través de la S.I. N° 04716-2018.

II) ANÁLISIS

- 2.1. Sobre la instancia competente para declarar la nulidad de los actos administrativos, el artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. n.º 004-2019-JUS (en adelante TUO de la LPAG) señala lo siguiente:

“11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

11.2. La nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto. (...)”

2.2. Asimismo, sobre los recursos administrativos, el artículo 218º del TUO de la LPAG dispone lo siguiente:

“218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración.

b) Recurso de apelación.

(...)

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.”

2.3. De acuerdo artículo 43º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado por el D.S. 016-2010-VIVIVENDA, la SDAPE depende jerárquicamente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), por lo que corresponde a esta dirección evaluar lo solicitado por el administrado a través del recurso de apelación.

2.4. Corresponde verificar si el pedido de nulidad fue interpuesto dentro del plazo señalado en el artículo 218.2 del TUO de la LPAG.

2.5. Obra en los antecedentes administrativos del expediente n.º 636-2015/SBNSDAPE: a) La copia de la publicación de “la Resolución” en el diario “El Peruano” con fecha 27 de junio de 2019 (folios 23); y, b) La constancia n.º 1189-2019/SBN-GG-UTD del 08 de agosto de 2019 (folios 218).

2.6. De lo señalado en la constancia n.º 1189-2019/SBN-GG-UTD queda evidenciado que contra “la resolución” no se interpuso medio impugnativo alguno, encontrándose firme el acto, de conformidad con el artículo 222º del TUO de la LPAG.

2.7. Por otro lado, el artículo 64º del TUO de la LPAG señala que las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes. Ello debe ser concordado con el artículo 124º del TUO de la LPAG que indica que todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener entre otros documentos, el nombre y apellidos completos del representante y de la persona a quien represente.

2.8. Del pedido de nulidad de fojas 229 y siguientes se aprecia que este fue presentado por el señor Dan Victor Ascencio Cruz que acuerdo a la partida n.º 14275619 del Registro de Personas Jurídicas no ostenta los poderes de representación de la Asociación de Vivienda Wayra de Independencia, en tanto su calidad de secretario de actas.

Cabe señalar que de la partida antes indica se deja constancia que el presidente es el señor Dionicio Pumacayo Asto, quien ejerce la representación legal de la asociación.

2.9. Por las razones antes expuestas, corresponde declarar improcedente el pedido de nulidad presentado contra “la Resolución” y darse por agotada la vía administrativa.

2.10. Sin perjuicio de lo antes señalado, debe destacarse lo siguiente:

Sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio:

- 2.11. De acuerdo al artículo 36º del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley 29151”) 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.
- 2.12. De la norma en mención se desprende que la SBN es **competente para aprobar la primera inscripción de dominio**, siempre que se cumpla con dos presupuestos:
- ✓ No se encuentre inscritos en el Registro de Predios.
 - ✓ No constituyan propiedad de particulares, ni de Comunidades Campesinas y Nativas.
- 2.13. Respecto del procedimiento de primera inscripción de dominio, el numeral 17-A.1 del artículo 17-A de “la Ley”, incorporado por el Decreto Legislativo 1358, establece que *“[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; ello ha sido justificado en el cuarto considerando de “la resolución”.*
- 2.14. Siguiendo esa línea, la Directiva n.º 002-2016/SBN aprobada mediante Resolución Nº 052-2016/SBN del 15 de julio de 2016 sobre “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado” (en adelante “la Directiva”), señala en los numerales 5.1º y 5.2º lo siguiente:
- “5.1 La primera inscripción de dominio de predios del Estado es un procedimiento de oficio a cargo de la SBN (...)
- 5.2 La determinación de las áreas materia de primera inscripción de dominio de predios del Estado requieren previamente de inspecciones técnicas y consultas a las entidades competentes, dependiendo de la naturaleza y ubicación del predio a inscribir.
(...)”.
- 2.15. Para la identificación del predio, el numeral 6.2 de “la Directiva” dispone las consultas a entidades como: municipalidades, SUNARP, COFOPRI, SERNANP, MINCU, Dirección Regional de Agricultura, entre otros; con la información obtenida se realizará la visita de campo consistente en la inspección técnica y la respectiva recolección de datos; recabada la información, se pone fin al procedimiento, cuando se presenten los supuestos siguientes (numeral 6.2.4 de “la Directiva”):
- “a) Se acredite que el predio es de propiedad particular o de Comunidades Campesinas Nativas, cuyo derecho de propiedad se encuentra inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP.
(...)”
- c) Se acredite que el predio es de propiedad de particulares por constar en documento público válidamente otorgado.”
- 2.16. En caso que el predio se encuentre ocupado por particulares, no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación (numeral 6.2.5 de “la Directiva”).

- 2.17. “La Resolución” en sus considerandos ha justificado la primera inscripción de dominio de “el predio”, siguiendo el procedimiento previsto en “la Directiva”.
- 2.18. Por otro lado, “el administrado” no ha presentado documento alguno que acredite la titularidad de dominio sobre “el predio”, ya sea total o parcial.
- 2.19. En tal sentido, “la Resolución” ha sido expedida de acuerdo a la normativa antes descrita.

III. CONCLUSIÓN:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar improcedente el pedido de nulidad presentado por el señor **DAN VICTOR ASCENCIO CRUZ**, contra el acto administrativo contenido en la resolución n. ° 0509-2019/SBN-DGPE-SDAPE, dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:
PORRAS GABRIEL Graciela FAU
20131057823 hard
Fecha: 19/06/2020 13:09:31-0500

Especialista en Bienes Estatales IV