



## **RESOLUCIÓN N°**

**069-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 03 de junio de 2019

### **VISTO:**

El expediente N° 825-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **CORPORACIÓN EW S.A.C.** representado por su Gerente General Erasmo Wong Lu Vega en adelante "la Corporación", interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0110-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de febrero de 2019, por la cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal en adelante la "SDAPE" declaró la **REVERSION DE DOMINIO**, respecto del predio 169 076,02 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 13002962 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al 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, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y



<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

5. Que, Mediante la Resolución N.° 0261-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2016 (fojas 19 al 21), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia predial interestatal a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (en adelante "la Municipalidad") respecto de "el predio", para que en un plazo de dos (2) años presente el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales para su ejecución, además, dispuso que "el predio" sea destinado únicamente para el "Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar", caso contrario, se revertiría "el predio" a favor del Estado.

6. Que, dicha Resolución fue notificada en fecha 18 de mayo de 2016, conforme al Cargo de notificación N° 00834-2016/SBN-SG-UTD, razón por la cual el plazo de los dos (02) años para la presentación del referido programa o proyecto de desarrollo o inversión, vencería indefectiblemente el 18 de mayo de 2018.

7. Que, consta en el expediente administrativo, que la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto respecto de "el predio", para ello realizó la inspección a efectos de determinar si "la Municipalidad" cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó "el predio"; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica N.° 1283-2087/SBN-DGPE-SDS del 17 de setiembre de 2018 (foja 5) y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 6 y 7), que sustentan a su vez el Informe n.° 1627-2018/SBN-DGPE-SDS del 17 de octubre de 2018 (fojas 2 al 4), en donde se determinó, lo siguiente: **a)** Es de forma irregular, presenta una topografía ondulada con pendiente ligeramente inclinada y se encuentra en área de expansión urbana, el acceso es por la antigua Panamericana Sur (vía asfaltada); y, **b)** Se encuentra delimitado por el Norte y Sur de forma parcial y Este de forma total con un cerco de palos con plástico de polietileno de color negro, por el lado Oeste sin delimitación física colindante con cerros eriazos, cuenta con un ingreso que se produce a través de una puerta de madera ubicada al frente de la antigua Panamericana Sur, dentro del cual existe una edificación de planchas de metal con bordes de madera en mal estado de conservación, sin servicios básicos, con el uso de guardianía, también se pudo observar que el área supervisada se encuentra parcialmente nivelada; además, se ubicó en la inspección a Saúl Suasnabar Cuba quien permitió el ingreso a "el predio", y manifestó ser vigilante contratado por la empresa Wong S.A..

8. Que, De lo señalado en el Informe N.° 1627-2018/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario informó que "la Municipalidad" no cumplió con presentar el programa o proyecto, además, mediante el Oficio N.° 027-2018-GM-MDSMM del 25 de julio de 2018, puso de conocimiento que no le resulta factible cumplir con la exigencia del artículo 2° de la Resolución n.° 0261-2016/SBN-DGPE-SDDI, según la cual: "Se dispone que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar en un plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución (...)".

9. Que, en ese contexto y teniendo en cuenta el marco legal vigente, mediante los Oficios N.° 3373 y 3380-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 y 12 de setiembre de 2018 (fojas 9 y 10) respectivamente, la Subdirección de Supervisión, remitió a "la Municipalidad" y a "la Corporación", en virtud a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de "la Directiva de Supervisión", el Acta de Inspección n.° 044-2018/SBN-





## **RESOLUCIÓN N°**

**069-2019/SBN-DGPE**

DGPE-SDS, a efectos que tomen conocimiento de las acciones de supervisión realizada el 07 de setiembre de 2018. respecto de la información remitida (Acta) a través del Oficio N° 3373-2018/SBN-DGPE-SDS, la Municipalidad de Santa María del Mar con Oficio N° 045-2018-ALC/MDSMM, puso de conocimiento de esta Subdirección que no suscribió el Acta de Inspección, al no encontrarse conforme con la información que obraba en dicha acta.



10. Que, mediante Oficio N.° 11143-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de diciembre de 2018 (foja 31) y Oficio N.° 403-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2019 (foja 32); la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, comunicó a "la Municipalidad" y "la Corporación" que al haberse advertido en la inspección que "el predio" no está siendo destinado a la finalidad para la cual fue otorgada dentro del plazo establecido, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computado a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 70° de "el Reglamento" concordado con el segundo párrafo del numeral 9.5 de la Directiva N.° 005-2013/SBN<sup>2</sup>, que regula el procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado y sus modificatorias (en adelante "la Directiva") y el artículo 170.2 del TUO de la LPAG<sup>3</sup>, para que **presente sus descargos**, bajo el apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio a favor del Estado.



11. Que, Con Oficio N.° 014-2019-MDSMM/GM del 19 de febrero de 2019 (foja 35), "la Municipalidad" presentó sus descargos, y pone en conocimiento que: "Se encuentra gestionando las acciones correspondientes para seguir con el proyecto "Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar" el cual se ajusta a los lineamientos de equipamiento urbano distrital, y cuenta con la zonificación CZ (comercio zonal), siendo compatible con los usos de suelo de acuerdo a la Ordenanza N.° 1086-MML".

12. Que, los descargos fueron presentados en extemporánea, y considerando lo indicado en el numeral 9.5 de "la Directiva", los mismos serán considerados como no presentados, además, habiendo quedado evidenciado que ha transcurrido aproximadamente treinta y tres (33) meses, y "la Municipalidad" no cumplió con presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión, y por ende no cumplió con destinar "el predio" al "Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar", ha quedado probado objetivamente el incumplimiento de la finalidad para la cual se transfirió "el predio", correspondiendo declarar la reversión de dominio.

13. Que, con base a todo lo señalado, en fecha 27 de febrero de 2019, la SDAPE emitió la Resolución N° 110-2019/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante, "la Resolución") en la cual dispuso:

<sup>2</sup> Aprobado por Resolución N° 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 27 de setiembre de 2013.

<sup>3</sup> Aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019.

" (...)

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 169 076,02 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 13002962 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima.(...)"

14. Que, sin embargo, "la Corporación" mediante escrito s/n de fecha 13 de marzo del 2019 presento recurso de reconsideración (S.I. N.º 10916-2019) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumento que exponemos a continuación:

- La indicada resolución reconoce en sus considerandos, que corporación EW S.A.C. ostenta derecho real de superficie sobre el inmueble, inscrito en la Partida N.º 13002962 del registro de predios de la Zona Registral N.º IX Sede Lima, Oficina Registral Lima, y por ese fundamento le notifica la Resolución N.º 0110-2019/SBN-DGPE-SDAPE.
- Sin embargo, la Resolución N.º 0110-2019/SBN-DGPE-SDAPE, adolece de defecto de motivación por cuanto no analiza los efectos indicado actos de posesión y vigilancia que ha venido y viene efectuando sobre el terreno, ni las inversiones que ha realizado en la nivelación y demás actos en el terreno del citado predio y en el avance de los estudios y expedientes para la realización del proyecto comercial, conforme al contrato de superficie pactado con la municipalidad distrital de santa Maria del mar, omitiendo de esta manera un aspecto esencial de la motivación del acto administrativo , y omitiendo resolver sobre todos los efectos jurídicos del objeto del acto administrativo, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 6.1 y numeral 2 del artículo 3º del TUO de la Ley N.º 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS, lo que, conforme a lo establecido en el numeral 2º del artículo 10º del citado TUO, acarrea la nulidad el acto administrativo por defecto de dos de sus requisitos de validez.
- Con fecha 05 de marzo de 2019, mediante la Solicitud de Ingreso N.º 06375-2019, corporación EW S.A.C. ha presentado a la SBN un documento detallando su derecho real de superficie, legitimo, valido e inscrito en el registro de predios, sobre el inmueble objeto del procedimiento de reversión, y el monto aproximado de las inversiones que en le ha realizado (aprox. 10'625,885.59 Dólares de los Estados Unidos de América).
- El derecho de superficie adquirido a título oneroso sobre el predio inscrito en la Partida N.º 13002962 del registro de predios, es, conforme al artículo 1030º del código civil peruano, un derecho real, que otorga al superficiario la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.
- Conforme a la doctrina jurídica, el otorgamiento del derecho de superficie supone una verdadera transmisión temporal de una parte integrante del dominio predial, perfectamente identificable a través del título constitutivo del derecho. El superficiario, entendido en los términos descritos, es un propietario con la dimensión prevista en el artículo 923 del código civil (puede usar, disfrutar e incluso disponer) con la única diferencia que su derecho no es perpetuo sino temporal. Al generar un auténtico desdoblamiento del dominio, atribuyendo a un sujeto propiedad separada del suelo, el otorgamiento de un derecho de superficie constituye un acto disposición patrimonial, constituido por el dueño del suelo. Además de ser un derecho real autónomo, la superficie constituye una limitación convencional del derecho de propiedad del dueño del suelo. El dueño del suelo tiene un dominio imperfecto o menos pleno sobre el bien, pues ha generado un derecho real sobre el objeto de su propiedad a favor de un tercero, con la singularidad que esta desmembración desdobra transitoriamente la titularidad de los integrantes del bien.





## **RESOLUCIÓN N°**

**069-2019/SBN-DGPE**



- La inscripción registral del derecho de superficie que ostenta Corporación EW S.A.C. sobre el inmueble (inscrito den la Partida N° 13002962, correlacionada con la Partida N° 13524436 del registro de predios de la Zona Registral N° IX, Sede lima, Oficina Registral Lima), esta revestida del *principio de legitimación* (previsto en el artículo 2013° del Código Civil, según el cual el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos su efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez) y del *Principio de Prioridad* (previsto en el artículo 2016° del código civil, en cuyo mérito la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro).
- Corporación Wong S.A.C., ostenta posesión del predio, entendida como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, con sustento en el derecho de superficie del cual es titular con sustento en la figura del servidor de la posesión prevista en el artículo constatado en la inspección técnica efectuada por profesionales 897° del código civil, a través de la persona del vigilante que brinda el servicio de vigilancia sobre el predio, y que se ha constatado en la inspección técnica efectuada por profesionales de la SBN al inmueble; tal cual se menciona en los considerandos de la Resolución N° 0110-2019/SBN-DGPE-SDAPE.
- Asimismo, Corporación EW S.A.C., ha efectuado inversión en este predio, con sustento en su propiedad superficiaria, por aproximadamente 10'625,885.59 Dólares de los Estados Unidos de América, lo que ha sido comunicado a la SBN con documento de fecha 5 de marzo de 2019 ( Solicitud de Ingreso N° 06975-2019) inversión que ha incrementado el valor del inmueble y lo ha acondicionado para la realización del proyecto comercial objeto del derecho de superficie, cuya pérdida para corporación EW S.A.C. configuraría un supuesto de enriquecimiento indebido por el estado, representado por la SBN, recocado en el artículo 1954° del Código Civil Peruano, al establecer que aquel que se enriquece indebidamente a expensas de otro está obligado a indemnizarlo.
- Adicionalmente, aun cuando no se encuentre legislada expresamente la expropiación del dominio o propiedad superficiaria, la doctrina considera a la expropiación forzosa como una causal de extinción del derecho de propiedad privada superficiaria, correspondiendo el reconocimiento de una indemnización justipreciada.
- Finalmente, con sustento en la posesión mayor de dos (2) años que ostenta Corporación EW S.A.C. sobre el predio objeto de reversión justificada en el derecho de superficie, las inversiones y la vigilancia realizada sobre el inmueble, la SBN podría perfectamente disponer el otorgamiento directo de un derecho de superficie sobre el predio, a favor de nuestra representada.



**15.** Que, con oficio N° 3220-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se le comunico a “la Corporación”, que habiendo revisado su recurso de reconsideración presentado, se advierte que no se adjunta documentación probatoria nueva que sustente dicho

recurso y que se justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución” por ello la SDAPE, le otorga el plazo de 02 días hábiles a fin de que cumpla con presentar la documentación señalada.

16. Que, en fecha 17 de abril del presente año, “la Corporación” mediante escrito s/n solicito su adecuación de reconsideración a una apelación (S.I. N° 10916-2019), bajo los argumentos antes ya expuestos contra “la Resolución”.

17. Que, de la evaluación de los documentos, y mediante Memorando N° 1610-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de abril de 2019, la “SDAPE” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **De la intervención de “la Corporación” en el procedimiento**

18. Que, en primer lugar se debe analizar si la participación “la Corporación” en la presente es a título de tercero o no, por lo que debemos remitirnos a la norma que dice:

#### **“Artículo 71.- Terceros administrados**

71.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento.

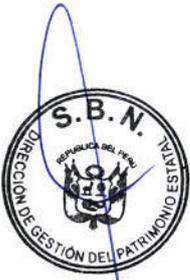
71.2. Respecto de terceros administrados no determinados, la citación es realizada mediante publicación o, cuando corresponda, mediante la realización del trámite de información pública o audiencia pública, conforme a esta Ley.

71.3. Los terceros pueden apersonarse en cualquier estado del procedimiento, teniendo los mismos derechos y obligaciones de los participantes en él.”

19. Que, ahora bien, sobre lo interpretado y desarrollado sobre la norma, el Tribunal Constitucional ha señalado que: **“Establece una obligación a la autoridad administrativa, para que en caso de advertir la existencia de terceros determinados no comparecientes, cuyos derechos o intereses legítimos pudieran resultar afectados, les comunique, la tramitación del proceso a su domicilio. En el caso de terceros administrados no determinados, la obligación de comunicar debe realizarse mediante publicación, información pública o audiencia pública. Conviene anotar la diferencia de trato para estos supuestos. El primer caso está referido a aquellos que, si bien no han concurrido al procedimiento, de los actuados del expediente se verifica que tienen derechos o intereses legítimos susceptible de verse afectados por la decisión que se adopte; mientras que el otro supuesto, a nuestro entender, apunta a una categoría más general, aplicable en aquellos casos donde la trascendencia de la controversia genera ciertos intereses individuales o colectivos en determinados sectores de la sociedad civil.”**<sup>4</sup> (subrayado y negrita nuestro).

20. Que, bajo ese contexto, queda claro que se presentan dos claros escenarios: (i) terceros determinados no comparecientes; y (ii) terceros administrados no determinados. Ahora bien, de lo señalado se advierte en el asiento C00002, de la partida registral de “el predio” que se inscribió la Resolución N° 0144-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de marzo del 2016, la cual dispuso la Reversión de Dominio de “el predio” al Estado representado por esta Superintendencia, por lo tanto con la emisión de dicha resolución se ha extinguido el derecho de superficie de “la corporación”, por lo que no se cumplen los requisitos para considerarlo parte del presente procedimiento.

<sup>4</sup> EXP. N° 1963-2006-PA/TC, PIURA.





## **RESOLUCIÓN N°**

**069-2019/SBN-DGPE**

21. Que, por ello, "la Corporación" fue notificado en el procedimiento en virtud a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de "la Directiva de Supervisión".

### **De la adecuación al recurso de apelación**

22. Que, el pedido de adecuación, solicitado por "la Corporación" tiene su fundamento en el Principio de Informalidad<sup>5</sup> que rige al procedimiento administrativo, el mismo que tiene su aplicación en que el particular no pierda un derecho por el incumplimiento de un deber formal, con lo que obliga a la administración a optar por la solución más favorable para aquel, en el presente caso "la Corporación", solicita que su pedido de reconsideración, sea adecuado como uno de apelación.

23. Que, debemos tener presente que el recurso de Apelación: "(...) busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"<sup>6</sup>.

24. Que, bajo ese contexto, se tiene que los recursos administrativos según la doctrina: "(...) No constituye, como aparenta, una garantía en favor del administrado, sino una verdadera carga en su contra y un privilegio de la administración pública (...). "En este sentido, el ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole – por defecto- volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad o merito (...)"<sup>7</sup>.

25. Que, con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley".

26. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

27. Que, por consecuencia y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos

<sup>5</sup> 1.6. Principio de informalismo.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

<sup>7</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187



emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

### Del proceso de reversión de dominio

28. Que, el procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en los artículos 69° y siguientes de “el Reglamento”, así como en el numeral 9.5) y siguientes de la Directiva n.° 005-2013/SBN<sup>8</sup>, que regula el procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado y sus modificatorias (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.° 001-2018/SBN, que regula las acciones de Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales<sup>9</sup> (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.° 003-2016/SBN”.

29. Que, Cabe precisar que la transferencia de predios estatales constituye aquella traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales, con la finalidad de que dicho bien sea destinado a programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, **bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento; y cuando el adquirente de un bien estatal no lo destine a la finalidad para la que le fue transferido dentro del plazo establecido, se revertirá el dominio del bien a favor del Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión.**

### **De los argumentos de “la Corporación”**

30. Que, en nuestro ordenamiento jurídico el artículo 954 del Código Civil señala que: “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho”. La regla precedente es una consecuencia inmediata del principio romano de accesión inmobiliaria, consagrado en el artículo 938<sup>10</sup> del Código Civil, que determina que pertenece al dueño del suelo todo lo que se le una o adhiera materialmente

31. Que, sólo de manera excepcional el suelo, subsuelo y el sobresuelo pueden pertenecer a propietarios distintos. En efecto, cuando el artículo 955° del Código Civil hace mención a que: “El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo”, alude a aquellos casos en los que la propiedad predial se puede dividir, o sea, cuando deja de ser una unidad jurídica (caso del derecho de superficie o la constitución de régimen de unidades de propiedad exclusiva y propiedad común).

32. Que, el artículo 1030° del Código Civil señala que: “Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción **en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.** Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto”. (subrayado y negrita nuestro)

33. Que, de lo señalado, se tiene que “la Corporación” ha constituido un derecho de superficie con “la Municipalidad”, cabe señalar que al amparo de la

<sup>8</sup> Aprobado por Resolución N° 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 27 de setiembre de 2013.

<sup>9</sup> Aprobado por Resolución N° 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de agosto de 2018.

<sup>10</sup> Artículo 938.- El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él.





## **RESOLUCIÓN N°**

**069-2019/SBN-DGPE**

constitución de superficie, no se otorga un derecho de construcción sobre el predio, si no que se le otorga un **derecho dominial temporal** sobre las construcciones de manera separa al suelo, ya que el propietario del suelo lo será a perpetuidad, y el superficiario solo será propietario de las edificaciones de manera temporal<sup>11</sup>, por lo tanto, es jurídicamente imposible que "la Corporación" ostente posesión inmediata de "el predio" en virtud al documento dominial que pretende hacer valer.

**34.** Que, del estudio de la Partida Registral N° 13002962 se advierte en el asiento D00003 la modificación de la carga efectuada sobre "el predio" en mérito a la Resolución N° 055-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de enero del 2014 en la cual se otorgó dos años adicionales para el desarrollo del proyecto; en fecha 11 de noviembre del 2015 se anota en la referida partida la correlación de la Constitución de Derecho de Superficie a favor de Corporación EW S.A.C. la cual consta inscrita en la Partida Electrónica N° 13524436.

**35.** Que, en el asiento C00002, se observa inscrita la Resolución N° 0144-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de marzo del 2016, la cual dispuso la Reversión de Dominio de "el predio" al Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo, no se advierte que el registrador haya procedido al cierre de la partida especial conforme lo señala el artículo 143 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>12</sup>, ya que con dicho acto (reversión) se extingue el derecho de superficie<sup>13</sup>, revisada la antes mencionada resolución se tiene que no se han manifestado con respecto al derecho de superficie inscrito.

**36.** Que, sin embargo, mediante Resolución N° 0261-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de mayo de 2016, se ha transferido el dominio de "el predio" nuevamente a la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar por un periodo de dos años para la ejecución del proyecto.

**37.** Que, por ello se infiere, que "la Corporación" ha debido de observar al momento de constituir el derecho de superficie, el origen de "el predio", las cargas o gravámenes u otros elementos que recaigan sobre el bien inmueble, ya que por lo peculiar de la figura, es innegable que la suerte que corra "el predio" tendrá consecuencias en el dominio superficiario otorgado a favor de "la Corporación"<sup>14</sup>.

<sup>11</sup> "El carácter de la edificación es un punto importante a tratar. La doctrina es coincidente en su mayoría al exigir que tenga permanencia (...) Es el caso de los quioscos de revistas y periódicos, casetas de baños o de ferias, etcétera. De los Mozos ha calificado estas construcciones como precarias o ad tempus, sin que funden verdadera y propia posesión (...) Arias-Schreiber Pezet, Max. 1993. Exégesis del Código Civil de 1984. Tom. 5. Derecho Reales, 1a ed. (Marzo). Lima: WG Editor

<sup>12</sup> Artículo 143 del Reglamento de inscripciones del registro de predios. Extinción del derecho de superficie y cierre de partida Al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador procederá a cerrar la partida correspondiente, extendiendo simultáneamente en la partida registral del predio una anotación en la que se deje constancia de dicho cierre".

<sup>13</sup> Artículo 1034.- La extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario en favor de tercero.

<sup>14</sup> Tratándose de esta peculiar figura, donde el predio sufre un desdoblamiento y se suspende la accesión inmobiliaria, la inscripción juega un rol que excede los contornos típicos de la publicidad registral, al constituir una partida especial y correlacionarla con la partida del predio al que le corresponde el suelo.



38. Que, en el presente caso, no estamos frente a una expropiación si no que esta Superintendencia en virtud de las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>15</sup> y en mérito a los procedimientos administrativos señalados en la normativa de esta Superintendencia, procede a ejecutar la carga administrativa que recae sobre "el predio".

39. Que, cabe señalar, que las disposiciones sobre bienes estatales no pertenecen al estatuto de la propiedad civil, sino que se rigen, en primer orden, por las normas administrativas que atiendan a su naturaleza singular; en segundo orden, por el régimen básico de los bienes estatales; y, finalmente, de manera subsidiaria, por las normas del régimen de la propiedad civil.

40. Que, finalmente las solicitudes sobre cualquier derecho que se requieran por particulares sobre los predios de dominio privado del Estado, deben primero ser de titularidad del mismo representado por esta Superintendencia, verificar su libre disponibilidad y ser solicitados ante este ente administrativo conforme a sus normas.

41. Que, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal al solicitar la inscripción de la Resolución de Reversión de Dominio deberá incluir en la rogatoria la aplicación del artículo 143 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios con respecto a la inscripción del derecho de superficie.

42. Que, con base a lo desarrollado, y en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, se tiene que la misma se ajusta a derecho.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

#### SE RESUELVE:

**Artículo Único.-** Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación presentado por Corporación EW S.A.C. representado por su Gerente General Erasmo Wong Lu Vega contra la Resolución N° 110-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de febrero de 2019 emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

Regístrese y comuníquese.-



*[Firma manuscrita]*  
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>15</sup> Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).