



**RESOLUCIÓN N°  
140 -2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 13 de noviembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 001-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA – SBLM** representada por el Gerente de Captación de Recursos y Negocios Inmobiliarios, Martín Alfonso Saavedra Arévalo, contra el acto administrativo contenido en el Informe de Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de agosto de 2019 emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario por el cual concluye que se ha verificado que no se ha cumplido con los requisitos establecidos para emitir opinión técnica favorable para la constitución de derecho de superficie de manera directa por modalidad de proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del predio de 917,10 m<sup>2</sup> ubicado en el Jirón lampa N° 1201-1203 del distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima en la Partida registral N° 40490043 del Registro de Predios de Lima, en adelante "el predio"; 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 217° del Texto Único Ordenado de la Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (T.U.O. de la Ley N° 27444), 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>.



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

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

4. Que, mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2019, la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana interpone recurso de apelación contra el acto administrativo contenido en el Informe Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI, bajo los argumentos que a continuación se exponen a modo de resumen:

"Manifiesta haber cumplido con subsanar todas las observaciones realizadas por la SDDI a fin de obtener la opinión técnica favorable para la constitución del derecho de servidumbre, del modo que se señalan a continuación:

- Sobre el requisito de presentación de proyecto de resolución administrativa manifestado por la SDDI en el numeral 3.7 del Informe de Brigada, señala que conforme se aprecia del Oficio N° 031-218-GCN/SBLM (S.I. N° 41250-2019), como anexo 13 del mismo, la SBLM adjunto el Proyecto de Acuerdo de Directorio que aprobaría la solicitud de constitución directa de derecho de superficie materia del presente, por lo que se concluye que oportunamente la SBN cumplió con adjuntar el documento de la SDDI asevera como faltante, dando cumplimiento además a lo señalado en la Directiva N° 007-2004/SBN.
- Sobre el requisito relacionada al cumplimiento del artículo 21 del D.L. N° 1141, que solicita la presentación de la opinión previa favorable por parte del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables para la disposición de bienes inmuebles, señala que el referido Decreto Legislativo establece en su Cuarta Disposición Complementaria Transitoria que el plazo para la adecuación a la citada norma por parte de las entidades involucradas es de ciento ochenta (180) días calendario a partir de su vigencia, por tanto resulta ser un requisito no exigible.



#### Del recurso de apelación

5. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que el Informe Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI fue notificado adjunto al Oficio N° 183-2019/SBN-DGPE el 09 de Setiembre de 2019, ante lo cual la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima Metropolitana interpuso recurso de apelación el 27 de setiembre de 2019 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima Metropolitana.

trámite que determina la imposibilidad de continuar el procedimiento de opinión técnica favorable, y por tanto puede ser materia de apelación, en ese sentido corresponde evaluar los argumentos presentados por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana.

13. Que, como primer punto del recurso de apelación, la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, cuestiona que sobre el requisito de presentación de proyecto de resolución administrativa manifestado por la SDDI en el numeral 3.7 del Informe de Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI, indicando que conforme se aprecia del Oficio N° 031-218-GCN/SBLM (S.I. N° 41250-2019), como anexo 13 del mismo, la SBLM adjunto el Proyecto de Acuerdo de Directorio que aprobaría la solicitud de constitución directa de derecho de superficie materia del presente, por lo que se concluye que oportunamente la SBN cumplió con adjuntar el documento de la SDDI asevera como faltante, dando cumplimiento además a lo señalado en la Directiva N° 007-2004/SBN.

14. Que, sobre lo manifestado, debemos indicar que el numeral 2.2.3. de Directiva N° 007-2004/SBN, que regula el Procedimiento para la Constitución de Derecho de Superficie en predios de Dominio Privado del Estado, que el expediente administrativo deberá contener, además de los requisitos establecidos en el punto 2.2.1 de la presente Directiva, "f. Proyecto de resolución Administrativa", ahora bien, efectivamente se advierte que la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana adjunto a folios 113 del Expediente 001-2019/SBN-SDDI, el proyecto del Acuerdo de Directorio que acuerda aprobar la solicitud de constitución directa de derecho de superficie por proyecto de inversión, con el cual se tiene por subsanado lo requerido por la SDDI.

15. Que, ahora bien, de la lectura del Informe Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de agosto de 2019 sobre la solicitud de opinión favorable para la constitución de derecho de superficie respecto de "el predio" que se pronuncia sobre la subsanación de las observaciones realizadas mediante Oficio N° 192-219/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2019, señala:

**"Respecto de la cuarta observación:**

3.12.4 "La Beneficencia" señala que no le es aplicable lo referido en el Decreto Legislativo N°. 1411, toda vez que, entre otros, a la fecha de presentación del Oficio N°. 022-2019-GG/SBLM (12 de febrero de 2019), el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables no dio respuesta a la solicitud de opinión favorable solicitada con el Oficio N°. 003-2019-GCN/SBLM (solicitado el 15 de enero de 2019) (fojas 155).

Al respecto, cabe señalar que, de conformidad con el artículo 4° del Decreto Legislativo N°. 1411, las Sociedades de Beneficencia se rigen por lo establecido en la presente dicha norma y por las normas que regulan los bienes estatales en lo que respecta a la disposición de los bienes inmuebles de su propiedad. En ese sentido, el artículo 5° de "el Reglamento" establece que cualquier acto de disposición de bienes estatales se rige, por la "Ley", el "Reglamento" y demás normas sobre la materia, debiéndose observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes.

Asimismo, el literal b) del artículo 21.2 del Decreto Legislativo N°. 1411, establece que "Los actos de disposición de bienes inmuebles de las Sociedades de Beneficencia requieren opinión previa favorable del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables". **En tal sentido, se deja constancia que "la Beneficencia" no ha cumplido con lo requerido en la cuarta observación.** (El énfasis es nuestro).

16. Que, la observación realizada por la SDDI se basa en lo señalado en el artículo 21 del Decreto Legislativo N° 1411, Decreto Legislativo que Regula la Naturaleza Jurídica, Funciones, Estructura Orgánica y Otras Actividades de las Sociedades de Beneficencia que establece:





**RESOLUCIÓN N°  
140 -2019/SBN-DGPE**

**Sobre la emisión de la opinión técnica en los actos de disposición de predios del Estado**

8. Que, como bien se ha indicado, el numeral 217.2 del artículo 217 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los **actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento** o produzcan indefensión.



9. Que, el artículo 85 del Reglamento de la Ley N° 29151, prevé: De la solicitud de constitución del derecho de superficie deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o del Gobierno Regional, según corresponda, y será aprobada por Resolución de la máximo autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico – legal, **previa opinión de la SBN**". Por su parte, el numeral 2.2.4) de Directiva N° 007-2004/SBN "Procedimiento para la constitución de derecho de superficie en predios de dominio privado del Estado", establece que una vez recibida la opinión favorable de la SBN, la entidad titular del inmueble expedirá la correspondiente Resolución y suscribirá el contrato de constitución de superficie.

10. Que, se debe indicar que es función exclusiva de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), **emitir opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad del Estado**, con excepción de los bienes de propiedad municipal, y de aquellos que son materia de procesos de formalización o estén comprendidos en procesos de privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales", de conformidad con lo dispuesto por el literal i) del numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, concordante con el literal f) del numeral 9.2 del artículo 9 de su Reglamento, que fue aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.



11. Que, asimismo, el literal i) del artículo 48 del ROF de la SBN aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, establece que es función de la SDDI, *evaluar y emitir opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad del Estado*. Conforme lo señalado, la SDDI emitió el Informe Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de agosto de 2019, concluyendo:

**"IV. CONCLUSIÓN:**

4.1 Se ha verificado que no se ha cumplido con los requisitos establecidos en "el Reglamento" y "la Directiva" que regula el "Procedimiento para la constitución de derecho de superficie en predio de dominio privado del Estado; en consecuencia, no es factible emitir opinión técnica favorable para la constitución de derecho de superficie de manera directa por modalidad de proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien respecto de "el predio", solicitada por "la Beneficencia" a favor de "el solicitante".

12. Que, por lo señalado, el Informe Brigada que contiene la evaluación de la opinión técnica de los actos de disposición de predios del Estado, constituye un acto de



**RESOLUCIÓN N°  
140 -2019/SBN-DGPE**

**"Artículo 21.- Actos de disposición de los bienes inmuebles**

- 21.1 El Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables supervisa que la disposición de bienes inmuebles de las Sociedades de Beneficencia se haga conforme al presente Decreto Legislativo y a las normas que regulan los bienes estatales.
- 21.2 Los actos de disposición de bienes inmuebles de las Sociedades de Beneficencia requieren opinión previa favorable del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables.
- 21.3 Las Sociedades de Beneficencia, en el marco de la normativa vigente, pueden donar sus bienes únicamente a instituciones públicas que cumplan su misma finalidad."  
(El subrayado es nuestro).



17. Que, sobre el cumplimiento del requisito relacionada al cumplimiento del artículo 21 del D.L. N° 1411, que solicita la presentación de la opinión previa favorable por parte del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables para la disposición de bienes inmuebles, la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana señala que el referido Decreto Legislativo establece en su Cuarta Disposición Complementaria Transitoria que el plazo para la adecuación a la citada norma por parte de las entidades involucradas es de ciento ochenta (180) días calendario a partir de su vigencia, por tanto resulta ser un requisito no exigible a la solicitud presentada mediante Oficio N° 031-2018-GCN/SBLM el 14 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41250-2018).



18. Que, el Decreto Legislativo N° 1411, establece en las Disposiciones Complementarias Transitorias el plazo para la adecuación de la referida norma por parte de las entidades involucradas, estableciendo:

**"Cuarta.- Plazo de adecuación**

El plazo para la adecuación a la presente norma por parte de las entidades involucradas es de ciento ochenta (180) días calendario, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo. El presente artículo no es aplicable para lo dispuesto en los artículos 12 y 23 del presente Decreto Legislativo."

19. Que, al haberse publicado el Decreto Legislativo N° 1411 el 12 de setiembre de 2018, el periodo de adecuación de la norma finalizó el 13 de abril de 2019, no encontrándose vigente la exigencia de la presentación de la opinión favorable por parte del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables por parte de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana a la presentación del Oficio N° 031-2018-GCN/SBLM el 14 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41250-2018), del Informe Preliminar N° 009-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de enero de 2019, la emisión del Oficio N° 192-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2019.

20. Que, lo señalado, fue manifestado por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana de Lima en el Oficio N° 22-2019-GG/SBLM presentado el 12 de febrero de 2019 (S.I. N° 04403-2019), por el cual pretende subsanar la observación relacionada a la presentación de la opinión por parte del Ministerio de la Mujer y Poblaciones

Vulnerables, y reiterado en el escrito que contiene el recurso de apelación (S.I. N° 32100-2019), señalando expresamente que en el Informe Brigada se podría establecer como recomendación que, previo a la aprobación por parte del Directorio del derecho de constitución del derecho de superficie, se recabe la opinión del Ministerio de la Mujer, ello que dicha opinión no es requisito obligatorio para la emisión de la opinión de la SBN.

21. Que, si bien es cierto que al momento de presentar la solicitud de opinión técnica y subsanar la observación realizada por la SDDI, lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1411 se encontraba en etapa de adecuación, ello no desvirtúa que a la fecha de la expedición del Informe Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, y a la evaluación del presente recurso de apelación, la presentación de la opinión favorable previa por parte el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables constituye un requisito indispensable para la constitución directa del derecho de superficie.

22. Que, lo indicado en el párrafo anterior, no desvirtúa la demora en la evaluación del Oficio N° 022-2019-GG/SBLM presentado el 12 de febrero de 2019 (S.I. N° 04403-2019) presentado por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, estando que la emisión del Informe Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, excedió el plazo máximo del procedimiento administrativo de treinta días estipulado en el artículo 153 del T.U.O. de la Ley N° 27444<sup>2</sup>, debiendo de ponerse de conocimiento al Sistema Administrativo de Personal - SAPE, para que disponga a la Secretaria Técnica que realice los actos de su competencia respecto a la presunta responsabilidad disciplinaria del personal de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario conforme lo establecido en el artículo 154 del T.U.O. de la Ley N° 27444<sup>3</sup>.

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 **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA – SBLM** contra el acto administrativo contenido en el Informe de Brigada N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de agosto de 2019 emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-

  
  
**DURIO DANTE QUEQUEZANA-LINARES**  
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal  
**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**

<sup>2</sup> Artículo 153.- Plazo máximo del procedimiento administrativo. No puede exceder de treinta días el plazo que transcurra desde que es iniciado un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta aquel en que sea dictada la resolución respectiva, salvo que la ley establezca trámites cuyo cumplimiento requiera una duración mayor.

<sup>3</sup> Artículo 154.- Responsabilidad por incumplimiento de plazos

154.1 El incumplimiento injustificado de los plazos previstos para las actuaciones de las entidades genera responsabilidad disciplinaria para la autoridad obligada, sin perjuicio de la responsabilidad civil por los daños y perjuicios que pudiera haber ocasionado.

154.2 También alcanza solidariamente la responsabilidad al superior jerárquico, por omisión en la supervisión, si el incumplimiento fuera reiterativo o sistemático.