



RESOLUCIÓN N° 144-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 21 de noviembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 539-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **SEDAPAL** representado por: **Edith Fany Tomas Gonzales** (en adelante "la Administrada") contra la Resolución N° 963-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de octubre de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaró improcedente la solicitud de la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del predio de 236,16 m², que forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07071475 del Registro de Predios de Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede 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 220° 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 jerárquico¹.

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

¹ Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

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, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, mediante Carta N° 756-2019-ESPS, presentada el 30 de mayo de 2019 (S.I. N° 17889-2019), "la administrada", solicita la independización y transferencia de "el predio" en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, con la finalidad de destinarlo para la ejecución del "Reservorio RRP-01 (CR-120)", que forma parte del proyecto denominado: "Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en el Asentamiento Humano Cerro El Agustino frente 2, distrito de El Agustino" (en adelante "el Proyecto").

6. Que, mediante el Oficio N° 1861-2019/SBN-DGPE-SDDI de 3 de junio de 2019, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante "SUNARP"), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de Transferencia de "el predio" en la partida registral N° 07071475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 2 del artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192.

7. Que, de la evaluación técnica de los documentos remitidos por "la administrada", se concluyó respecto de "el predio" que no es de propiedad estatal y que dicha titularidad se encuentra inscrita a favor de terceros.

8. Que, con base en lo señalado, en fecha 09 de octubre de 2019, la SDDI emitió la resolución N° 963-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución") la cual dispuso lo siguiente:

"(...) SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL "TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192", presentada por el SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales, por los fundamentos expuestos en la presente resolución."

9. Que, mediante notificación N° 02348-2019SBN-GG-UTD, de fecha 11 de octubre de 2019, se puso en conocimiento a "la administrada" el contenido de "la Resolución", siendo notificado en fecha 15 de octubre del 2019.

10. Que, con escrito s/n, el día 07 de noviembre del 2019, "la administrada" interpuso recurso de apelación (S.I. N° 36034-2019) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumentos que exponemos de manera sucinta a continuación:

- Del desarrollo de "la Resolución", no se ha demostrado que "el predio" constituya un bien de propiedad estatal, por lo que, no se estaría dando las razones suficientes para desestimar el pedido de "la administrada"; conforme a ello la señalada resolución tendría una motivación aparente, y ello configuraría una lesión al debido procedimiento administrativo.





RESOLUCIÓN N° 144-2019/SBN-DGPE

- De la observación formulada por el registrador realizada al título n° 1306237-2019, esta se debe a que el registrador califico dentro de los alcances de los numerales 16.1 y 16.2 del artículo 16 del decreto legislativo n° 1192 y sus modificatorias, exigiendo los requisitos allí regulados para el caso de predios de propiedad privada, lo cual no se ajusta a los fundamentos del plan de saneamiento presentado, por lo que sugerimos: un nuevo reingreso o en su defecto, dado que la anotación preventiva no enerva en nada la resolución aprobando la independización y transferencia a favor de SEDAPAL, pueda otorgarse la resolución prescindiendo de la anotación preventiva en aplicación de los principios de celeridad y eficacia regulado en el Decreto Legislativo N° 1192.
- De los numerales 11,12 y 14 de "la Resolución", la SDDI señala que "el predio" no es de propiedad estatal, hecho que fue puesto en conocimiento por "la administrada" en su petitorio, exactamente en el documento de plan de saneamiento físico legal; ya que, la titularidad de "el predio" figura a nombre de la empresa Sociedad Agrícola San Pablo Sociedad Anónima.
- Por consecuencia, "la administrada" realizo el estudio de la personería jurídica del titular registral, advirtiendo que en fecha 20 de noviembre de 1998 se llevó a cabo la Junta General de Accionistas de la Sociedad Agrícola San Pablo S.A., en la cual se aprobó la disolución de la sociedad, y se nombró al liquidador de la referida sociedad conforme consta de la publicidad registral presentada, y estando a los efectos jurídicos de la extinción de la personería jurídica de la referida empresa, aunado a las declaraciones consignadas en la referida acta, la mencionada sociedad no es propietaria de ninguno de los predios que figura en SUNARP, por ello, el bien pasa a nombre del estado.
- Asimismo conforme a lo señalado en el inciso 4 del artículo 968° del Código Civil, ha operado sobre "el predio" la extinción de la propiedad. La SDDI, en su evaluación no ha tenido en cuenta, ambos puntos, ya que el saneamiento técnico legal comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en los registros públicos la situación real de los bienes inmuebles.
- Señala que es insuficiente el razonamiento que hace la SDDI sobre la titularidad del predio, es insuficiente, ya que si bien es cierto que la titularidad se encuentra a nombre de un privado, no ha reparado en los argumentos esgrimidos por SEDAPAL, y no ha tenido en cuenta los efectos declarativos de la publicidad que brinda



SUNARP, por cuanto el derecho real nace con la prescindencia de su inscripción, por todo ello hay una motivación aparente.

11. Que, con Memorando N° 3696-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de noviembre de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

12. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala 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 sustenta 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 jerárquico²:

13. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días, "la Administrada" presentó su recurso de apelación en fecha 07 de noviembre del 2019 (S.I. N° 36034-2019), encontrándose dentro del plazo, asimismo verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 124°, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios 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 por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

Del procedimiento de transferencia al amparo del Decreto Legislativo N° 1192

14. Que, el procedimiento administrativo regulado en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" constituye un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, habiendo sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada "Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", aprobada mediante la Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante "Directiva N° 004-2015/SBN").

15. Que, del numeral 6.2 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías. Se advierte que la finalidad del procedimiento es que éste sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

16. Que, la Décimo Novena Disposición Complementaria Final del "Decreto Legislativo N° 1192" dispone que la solicitud de transferencia de propiedad es realizada por la empresa prestadora de servicios de saneamiento públicas de

² Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.



RESOLUCIÓN N° 144-2019/SBN-DGPE

accionariado estatal o municipal, respecto de aquellos predios y/o infraestructuras que forman parte de los servicios de saneamiento, cuya gestión y prestación han sido declarados de necesidad pública e interés nacional por el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento (en adelante "Decreto Legislativo N° 1280"), siempre que se encuentren en administración y/u operación por dichas empresas para la prestación de los servicios de saneamiento.

De los argumentos de "la administrada"

17. Que, se advierte, del Informe Preliminar n.° 1110-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 25 de setiembre de 2019, en el cual, la SDDI determinó sobre la documentación presentada, lo siguiente: *"i) forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la "Sociedad Agrícola San Pablo S.A." en la partida registral N° 07071475 del Registro de Predios de Oficina Registral de Lima; ii) se observa en el asiento D0002 de la referida partida, la inscripción de anotación preventiva de carácter indefinido sobre la propiedad matriz (29 356,77 m²) correspondiente al pedido de Declaración de Propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitado por COFOPRI a favor de los pobladores del Asentamiento Humano 7 de Octubre – 6ta Zona; siendo que "el predio" se encuentra dentro del ámbito del referido Asentamiento Humano. Por consecuencia, no estamos frente a un bien de propiedad estatal".*

18. Que, sin embargo, del escrito de apelación, "la administrada", señala que "el predio", es de titularidad del Estado de manera extra registral, por cuanto, la titular de la partida: Sociedad Agrícola San Pablo Sociedad Anónima, se encuentra liquidada. Por ello, dicho predio debe pasar al dominio del Estado.

19. Que, es menester señalar, que corre a fojas 89, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Agrícola San Pablo S.A., en la cual se observa lo siguiente:

*"Se realizó una búsqueda en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima donde aparecen ciertos inmuebles a nombre de la sociedad no obstante ello se puede verificar que los mismo **ya son propiedad de terceros sea por haberse transferido mediante contratos de compra venta o por ser materia de proceso de prescripción adquisitiva de dominio**, por lo que, la transferencia ocurriría por mandato judicial. De esta manera se comprobó que Sociedad Agrícola San Pablo S.A. en liquidación no es propietaria de ninguno de los inmuebles que aparecen como suyos en el registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Lima. **Lo que ocurre es que en tales casos los propietarios no concluyeron con el proceso formalización de su minuta de compra venta para poder inscribir los inmuebles a su nombre todo esto por razones que no nos compete conocer.**" (Subrayado y negrita nuestro).*



20. Que, de lo antes señalado, se observa que la titularidad de una parte del área que conforma "el predio" figura como titular registral la extinta empresa antes citada, así como también se advierte del asiento D00002 de la partida n° 07071475, una anotación preventiva de carácter indefinido sobre la propiedad matriz solicitado por COFOPRI a favor de los pobladores del asentamiento humano 7 de octubre- 6ta zona. De ello se puede inferir, que: existen terceros titulares extra registrales sobre las áreas que pueden comprender a "el predio"; por ello, este ente administrativo no tiene las facultades para pronunciarse sobre las titularidades que tengan privados sobre sus predios.

21. Que, aunado a lo señalado, se tiene que el artículo 2013° del Código Civil, señala que, las inscripciones se presumen ciertas y produce sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; en el presente caso, tampoco se puede desconocer la titularidad inscrita con la que cuenta la extinta empresa, ya que la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de la inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial.

22. Que, por otro lado, también señala "la administrada" que ha operado sobre "el predio" el supuesto de extinción del derecho de propiedad regulado en el numeral 4) del artículo 968° del Código Civil. Para que ello se configure, este ente administrativo deberá de manera previa y a través de un procedimiento regular revisar la validez y presupuestos que puedan corroborar que "el predio" se encuentra abandonado. Ello conforme a lo señalado en el numeral 5, Artículo 3° de "TUO de la LPAG", que señala: "**Procedimiento Regular.-** Antes de su emisión el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación".

23. Que, por consecuencia, es menester informar que lo solicitado por "la administrada" exige que este ente administrativo deje sin efecto las inscripciones que se hallan en el registro amparada en la cuestión "declarativa" que posee nuestro sistema registral, aunado a ello, solicita también la aplicación de la norma civil a un ámbito de normas de derecho público. Ello excede las facultades con las que cuenta esta Superintendencia ya que el inaplicar normas o hacer control difuso sobre las mismas solo son ejercidas por el Poder Judicial y Tribunal Constitucional, así pues, este último dejó sin efecto el precedente vinculante establecido en el año 2006 en el caso Salazar Yarlénque (Exp. N° 03741-2004-AA/TC, sentencia y aclaración) que confería a los tribunales y órganos colegiados de la Administración Pública con carácter nacional, la facultad de inaplicar normas contrarias a la Constitución.

24. Que, en ese contexto, se tiene que el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", señala que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

25. Que, con base a lo desarrollado, podemos afirmar que el primer presupuesto para la aprobación de cualquier derecho que pueda ser otorgado por esta Superintendencia, es que la titularidad del bien solicitado, sea del Estado representado por esta Superintendencia.

26. Que, cabe destacar, que en el presente caso estamos frente a un pedido de disposición de un bien de propiedad estatal con base en una norma especial, amparada en el "TUO del D. Leg. 1192", que en su numeral 41.1 del artículo 41° indica que, esta Superintendencia, además de aprobar **transferencias en propiedad de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado**, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o gran envergadura, puede otorgar otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o





RESOLUCIÓN N° 144-2019/SBN-DGPE

gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por el solo mérito de la resolución administrativa que se emita para tal efecto.

27. Que, se tiene, en el segundo párrafo del artículo 5° del "Reglamento": "(...) En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes". Ello por cuanto, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el **Principio de Legalidad**³, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales⁴. Por lo tanto, es infundado pronunciarse sobre los demás puntos de la apelación.

28. Que, finalmente, con respecto a la falta de motivación se observa con base a lo desarrollado que el derecho que solicita "la administrada" se encuentra debidamente reglamentada en la norma ("TUO del D. Leg. 1192") y, no descansa en un ámbito de discrecionalidad a cargo de esta Superintendencia, por lo cual la motivación va jugar un papel de explicar la decisión que asume el órgano administrativo.

29. Que, los fundamentos, por el cual SDDI declara la improcedencia del pedido, se encuentra desarrollados con base en el informe preliminar, y en aplicación de la normativa especial al caso; siendo así, la doctrina señala que: "*Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)*"⁵. Por consecuencia, corresponde ratificar lo señalado por la SDDI en "la Resolución".

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

³ 1.1 artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. **Principio de legalidad.**- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

⁴ 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 (...).

⁵ FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales", Isonomia. 2011 abril N° 34.





SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **SEDAPAL**, representado por: **Edith Fany Tomas Gonzales**, contra Resolución N° 963-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de octubre de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-





GUILIO DANTE QUEQUEZANA LINARES
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales