

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0026-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 26 de febrero de 2021

**VISTO:**

El expediente N° 215-2020-SBN-SDAPE que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA** (en adelante “el Administrado”) presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de septiembre del 2020, por la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la “SDAPE”) declaró **IMPROCEDENTE** la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 18 034,50 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); 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.

**ANTECEDENTES**

2. Que, en fecha, 23 de setiembre del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “la Resolución”), en la cual dispuso:

“(…)”

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA** por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución”.

3. Que, en fecha, 05 de febrero del 2021 mediante escrito s/n “el Administrado” interpone recurso de apelación (S.I N° 02861-2021) contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta exponemos:

- Con resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha, 23 de setiembre del 2020 presento mi apelación que de acuerdo al diagnóstico preliminar que emitió la SBN N° 02800-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre de 2020 en el que se determinó, entre otros, que de acuerdo a la base catastral SBN se superpone parcialmente en 143,05 m<sup>2</sup> (representa el 0,79% de “el predio”) con el predio de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se aprobó a través de la Resolución n.º 0340-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2020 (Expediente n° 496-2020/SBNSDAPE) y respecto al cual, en la misma resolución, se constituyó el derecho de servidumbre de paso a perpetuidad y a título gratuito a favor de la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL.

4. Que, mediante memorando n.º 0407-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de febrero de 2021, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente.

**Del recurso de apelación**

5. Que, el artículo 217º 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 jerárquico<sup>3</sup>.

6. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, 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, “el Administrado” fue notificado con “la Resolución” en fecha 22 de enero del 2021, y ha presentado su recurso en fecha 05 de febrero del 2021, dentro del plazo legal, dentro del plazo legal. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, 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 “ROF de la SBN”.

---

<sup>3</sup> Artículo 220º del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el Administrado”

### **De la atención a la solicitud de “el Administrado”**

**8.** Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4° del “TUO de la Ley”, concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2° de “el Reglamento”, la primera inscripción de dominio es un acto de adquisición a través del cual se incorpora un predio al patrimonio estatal o se formaliza su dominio a favor del Estado; el cual también debe ser incorporado al Registro de Predios, según lo prescrito en el artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013.

**9.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38° de “el Reglamento”, según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias, el cual ha sido desarrollado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 002-2016/SBN”).

**10.** Que, asimismo, el numeral 1 del artículo 18° del “TUO de la Ley” 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.

**11.** Que, mediante escrito presentado el 22 de enero de 2020 (S.I. n.° 01730-2020), “el administrado”, quien indica ser representante del Asentamiento Humano Ampliación Comité 39, solicitó que se realice la primera inscripción de dominio a favor del Asentamiento Humano Ampliación Comité 39 respecto a un área de 18 034,56 m<sup>2</sup>, de acuerdo a la documentación técnica remitida (folio 01). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral n.° 00032-2020 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia en atención de las S.I. n.os 39337-2019 y 00488-2020 (folio 04); **b)** copia de las memorias descriptivas en las que se hace referencia a un área de 18 034,56 m<sup>2</sup> (folios 05 al 12); **c)** copia del plano perimétrico, lámina PP-01 de fecha setiembre de 2019, respecto a un área de 18 034,56 m<sup>2</sup> (folio 13); y, **d)** copia del plano de localización – lotización, lámina PL-01, de fecha setiembre de 2019 (folio 14).

**12.** Que, como parte de la etapa de calificación, la SDAPE procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el Administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 00130-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2020 (folios 15 al 17), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** el plano perimétrico remitido hace referencia a un área de **18 034,56 m<sup>2</sup>** en coordenadas UTM (Datum PSAD 56 Zona 18 Sur), sin embargo, al ser graficadas en el aplicativo AutoCAD Map 3D 2020 se obtuvo un polígono de **18 034,50 m<sup>2</sup>** (“el predio”), el cual se tomó como referencia para realizar la presente evaluación; **ii)** consultada la Base Única SBN, la base alfanumérica del Aplicativo SINABIP y el Geoportal Base

Gráfica Registral SUNARP, se advirtió que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado; **iii)** examinado en el Plano de Zonificación del Distrito de Lima Metropolitana - Comas, se obtuvo que “el predio” estaría sobre áreas calificadas como zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); y, **iv)** consultadas las imágenes satelitales del *Google Earth* de fecha 08 de noviembre de 2018, se advirtió que aparentemente sobre “el predio” existirían construcciones y/o edificaciones.

**13.** Que, posteriormente, la SDAPE hizo una actualización del diagnóstico técnico, resultado del cual se emitió el Informe Preliminar n.º 02800-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre de 2020 (folios 22 al 24), en el que se determinó, entre otros, que de acuerdo a la base catastral SBN “el predio” se superpone parcialmente en 143,05 m<sup>2</sup> (representa el 0,79% de “el predio”) con el predio de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se aprobó a través de la Resolución n.º 0340-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2020 (Expediente n.º 496-2020/SBNSDAPE) y respecto al cual, en la misma resolución, se constituyó el derecho de servidumbre de paso a perpetuidad y a título gratuito a favor de la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192. Se tiene que el 99.21% de “el predio” se encuentra sin inscripción registral, con base a lo señalado la SDAPE declaró improcedente el pedido de “el Administrado”.

#### **Sobre los argumentos de “el Administrado”**

**14.** Que, se tiene, 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>4</sup>.

**15.** Que, conforme a lo reglamentado en el artículo 11º del “TUO de la Ley” ha establecido que: *“Las entidades públicas que conforman el sistema nacional de bienes estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales de acuerdo con lo dispuesto por la presente ley y su reglamento”. Con base en ello, se tiene que todos los actos que inicie esta superintendencia deben tener en cuenta lo señalado en “TUO de la Ley” y “el Reglamento”.*

**16.** Que, el numeral 18.1 del artículo 18 del “TUO de la Ley”, señala que: *“(…) las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, **de oficio y progresivamente**, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP”.* Siendo así, es facultad de esta Superintendencia iniciar de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio conforme a la programación efectuada por el órgano a cargo, en este caso la SDAPE. Sin embargo, se exhorta a la SDAPE que al haber ya tenido conocimiento sobre “el predio” y su situación jurídica, evalúe a la brevedad y dentro de su programación el iniciar el procedimiento correspondiente a fin de cumplir con la normativa antes desarrollada.

**17.** Que, se tiene que, en el segundo párrafo del artículo 5º del “Reglamento”, dice: *“(…) 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”.*

---

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

18. Que, 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**<sup>5</sup>, 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 Estatales<sup>6</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 **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación presentado por **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA** contra la Resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de septiembre del 2020, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.** -

**Visado por:**

**ESPECIALISTA LEGAL**

**Firmado por:**

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</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 (...).

## **INFORME PERSONAL N° 00016-2021/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Daniel Dalmacio Torres Mejía contra la Resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 02861-2021  
b) Expediente N° 215-2020-SBN-SDAPE

FECHA : San Isidro, 26 de febrero del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA** (en adelante "el Administrado") presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de septiembre del 2020, por la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SDAPE") declaro **IMPROCEDENTE** la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 18 034,50 m2, ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); 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.
- 1.2. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor.
- 1.3. En fecha, 23 de septiembre del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante "la Resolución"), en la cual dispuso:

**"(...)**

**SE RESUELVE:**

---

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA** por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución (...). ”.

- 1.4. En fecha, 05 de febrero del 2021 mediante escrito s/n “el Administrado” interpone recurso de apelación (S.I N° 02861-2021) contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta exponemos:
- Con resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha, 23 de setiembre del 2020 presento mi apelación que de acuerdo al diagnóstico preliminar que emitió la SBN N° 02800-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre de 2020 en el que se determinó, entre otros, que de acuerdo a la base catastral SBN se superpone parcialmente en 143,05 m<sup>2</sup> (representa el 0,79% de “el predio”) con el predio de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se aprobó a través de la Resolución n.º 0340-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2020 (Expediente n° 496-2020/SBNSDAPE) y respecto al cual, en la misma resolución, se constituyó el derecho de servidumbre de paso a perpetuidad y a título gratuito a favor de la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL.
- 1.5. Mediante memorando n.º 0407-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de febrero de 2021, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente.

## II. ANÁLISIS:

- 2.1 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 jerárquico<sup>3</sup>.
- 2.1 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: “*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*”. 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.
- 2.2 Se tiene, que “el Administrado” fue notificado con “la Resolución” en fecha 22 de enero del 2021, y ha presentado su recurso en fecha 05 de febrero del 2021, dentro del plazo legal. Por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, 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 emitidos por las Subdirecciones a su

<sup>3</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”.

### **De la atención de la solicitud de “el Administrado”.**

- 2.3 De conformidad con el literal d) del artículo 4° del “TUO de la Ley”, concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2° de “el Reglamento”, la primera inscripción de dominio es un acto de adquisición a través del cual se incorpora un predio al patrimonio estatal o se formaliza su dominio a favor del Estado; el cual también debe ser incorporado al Registro de Predios, según lo prescrito en el artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013.
- 2.4 El presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38° de “el Reglamento”, según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias, el cual ha sido desarrollado en la Directiva n.° 002- 2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 002-2016/SBN”).
- 2.5 Asimismo, el numeral 1 del artículo 18° del “TUO de la Ley” establece que “[/]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.
- 2.6 Mediante escrito presentado el 22 de enero de 2020 (S.I. n.° 01730-2020), “el administrado”, quien indica ser representante del Asentamiento Humano Ampliación Comité 39, solicitó que se realice la primera inscripción de dominio a favor del Asentamiento Humano Ampliación Comité 39 respecto a un área de 18 034,56 m<sup>2</sup>, de acuerdo a la documentación técnica remitida (folio 01). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral n.° 00032-2020 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia en atención de las S.I. n.os 39337-2019 y 00488-2020 (folio 04 ); **b)** copia de las memorias descriptivas en las que se hace referencia a un área de 18 034,56 m<sup>2</sup> (folios 05 al 12); **c)** copia del plano perimétrico, lámina PP-01 de fecha setiembre de 2019, respecto a un área de 18 034,56 m<sup>2</sup> (folio 13); y, **d)** copia del plano de localización – lotización, lámina PL-01, de fecha setiembre de 2019 (folio 14).
- 2.7 Como parte de la etapa de calificación, la SDAPE procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el Administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 00130-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2020 (folios 15 al 17), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** el plano perimétrico remitido hace referencia a un área de **18 034,56 m<sup>2</sup>** en coordenadas UTM (Datum PSAD 56 Zona 18 Sur), sin embargo, al ser graficadas en el aplicativo AutoCAD Map 3D

2020 se obtuvo un polígono de **18 034,50 m<sup>2</sup>** (“el predio”), el cual se tomó como referencia para realizar la presente evaluación; **ii)** consultada la Base Única SBN, la base alfanumérica del Aplicativo SINABIP y el Geoportal Base Gráfica Registral SUNARP, se advirtió que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado; **iii)** examinado en el Plano de Zonificación del Distrito de Lima Metropolitana - Comas, se obtuvo que “el predio” estaría sobre áreas calificadas como zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); y, **iv)** consultadas las imágenes satelitales del *Google Earth* de fecha 08 de noviembre de 2018, se advirtió que aparentemente sobre “el predio” existirían construcciones y/o edificaciones.

- 2.8 Posteriormente, la SDAPE hizo una actualización del diagnóstico técnico, resultado del cual se emitió el Informe Preliminar n.º 02800-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre de 2020 (folios 22 al 24), en el que se determinó, entre otros, que de acuerdo a la base catastral SBN “el predio” se superpone parcialmente en 143,05 m<sup>2</sup> (representa el 0,79% de “el predio”) con el predio de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se aprobó a través de la Resolución n.º 0340-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2020 (Expediente n.º 496-2020/SBNSDAPE) y respecto al cual, en la misma resolución, se constituyó el derecho de servidumbre de paso a perpetuidad y a título gratuito a favor de la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192. Se tiene que el 99.21% de “el predio” se encuentra sin inscripción registral, con base a lo señalado la SDAPE declaró improcedente el pedido de “el Administrado”.

### **Sobre los argumentos de “el Administrado”**

- 2.9 Se tiene, 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>4</sup>.
- 2.10 Conforme a lo reglamentado en el artículo 11º del “TULO de la Ley” ha establecido que: “Las entidades públicas que conforman el sistema nacional de bienes estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales de acuerdo con lo dispuesto por la presente ley y su reglamento”. Con base en ello, se tiene que todos los actos que inicie esta Superintendencia deben tener en cuenta lo señalado en “TULO de la Ley” y “el reglamento”.
- 2.11 El numeral 18.1 del artículo 18 del “TULO de la Ley”, señala que: “(...) las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, **de oficio y progresivamente**, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP”. Siendo así, es facultad de esta Superintendencia iniciar de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio.
- 2.12 Se tiene que, en el segundo párrafo del artículo 5º del “Reglamento”, dice: “(...) 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”.

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

2.13 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**<sup>5</sup>, 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 Estatales<sup>6</sup>.

### **CONCLUSIONES:**

3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación presentado por **DANIEL DALMACIO TORRES MEJÍA** contra la Resolución N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de septiembre del 2020, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ, Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 26/02/2021 10:47:06-0500

---

Especialista legal de la DGPE

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</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 (...).