

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0096-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 17 de agosto de 2021

VISTO:

El expediente N° 800-2019/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **ANA INÉS AMELIA TEMPLE ARCINIEGA** contra la Resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de junio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario desestimo el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de marzo del 2021 en la cual declaro **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 205,16 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicada en la zona de acantilados, al sur de la Playa Kontiki y del Balneario de Punta Hermosa, altura del Km 46 de la antigua carretera Panamericana Sur, en el distrito Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.° 14092435 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 117988 (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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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 Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, el literal k) del artículo 41º del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, mediante Memorando N° 2220-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de julio de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI") remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **ANA INÉS AMELIA TEMPLE ARCINIEGA** (en adelante, "la Administrada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 08 de julio del 2021 (S.I N° 17301-2021), "la Administrada" cuestiona la resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de junio del 2021 (en adelante, "Resolución impugnada"), solicita que la referida resolución sea revocada o declarada nula; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Mediante la Resolución N° 370-2020/SBNDGPE-SDDI de fecha 10 de agosto de 2020, la SBN aprobó la venta directa de un área ubicada en el mismo acantilado del distrito de Punta Hermosa, sin requerir información respecto a la LAM, precisamente por tratarse de un predio ubicado al pie de un acantilado. En virtud al principio de predictibilidad o confianza legítima previsto en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General¹, solicita la aplicación del mismo criterio empleado en el procedimiento de venta directa antes mencionado.
- 5.2. De conformidad con lo previsto en el artículo 191 del recientemente publicado Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA, de aplicación al presente procedimiento², en aquellos supuestos en los cuales, siendo necesario y cuando la SBN no cuente con información referida a la ubicación del predio en zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos, debe solicitar a la entidad competente la información requerida, otorgando un plazo de 7 días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento respectivo;
- 5.3. La solicitud de venta directa comprende un área ubicada en zona plana contigua al predio de nuestra propiedad, en la que se ha proyectado realizar obras complementarias de edificación, así como un área que comprende la parte superior del acantilado, en la cual sólo se realizan trabajos de reforzamiento, según ha comprobado la propia administración en la visita de inspección técnica

realizada el 9 de marzo de 2020, que dio lugar a la emisión de la Ficha Técnica N° 0053- 2020/SBN-DGPE-SDDI de 19 de junio de 2020;

- 5.4. La licencia de edificación obtenida ante la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, presentada como nueva prueba en el recurso de reconsideración, acreditan que el área y trabajos de reforzamiento se ubican en la parte superior del acantilado, no afectando ninguna zona que se encuentre protegida por la normativa vigente, lo cual concuerda con las conclusiones de la inspección técnica descrita en el numeral anterior; y,
- 5.5. Se han formulado oposiciones sustentadas en la Resolución de Dirección Ejecutiva N° D0000107-2020-MINAGRI-SERFOR-DE, mediante la cual se aprobó la incorporación del ecosistema frágil Punta Rocosa. Al respecto, de acuerdo a la información técnica aprobada mediante la referida Resolución de Dirección Ejecutiva N° D0000107-2020-MINAGRISERFOR-DE, hemos elaborado el gráfico donde se acredita que el área objeto de venta directa no se encuentra comprendido dentro del ecosistema frágil Punta Rocosa;

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que el recurso de apelación 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

7. Que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "la Administrada" en fecha 16 de junio del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 08 de julio del 2021, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG". Por tanto, "el administrado" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada;

Determinación de los cuestionamientos de fondo

¿Determinar si corresponde adecuar el presente procedimiento a las normas del nuevo reglamento?

¿Determinar si la "Resolución impugnada" transgrede el principio de predictibilidad?

Del procedimiento de primera inscripción de dominio

8. Que, en el presente caso, el procedimiento de venta directa fue tramitado bajo la vigencia del procedimiento de venta directa fue evaluado y resuelto en mérito al "Reglamento derogado" aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA;

9. Que, el procedimiento de venta directa se encontraba regulado en el artículo 74° de el "Reglamento derogado", según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser

objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva n.° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución n.° 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva”);

10. Que, la SDDI, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y, en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

11. Que, como parte de la calificación formal, se efectuó el diagnóstico técnico contenido en el Informe Preliminar n.° 962-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2019 y del Informe de Brigada n.° 1120-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019 (fojas 70 al 71) se concluyó: **i)** el área inicial constituye un bien de titularidad del Estado; **ii)** “la Administrada” cumplió con presentar los documentos detallados en el numeral V) de “la Directiva n.° 006-2014/SBN” y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente. Asimismo, se determinó que “el predio” colindaba con propiedad de “la Administrada” cumpliendo con la causal de venta directa, por lo que la SDDI prosiguió con las demás etapas;

12. Que, como parte de la calificación sustantiva, el 04 de noviembre de 2019, la SDDI realizó la inspección técnica a “el área inicial”, emitiéndose la Ficha Técnica n.° 0268-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019 (foja 76), en la que se informa, entre otros, lo siguiente: **i)** en relación al área inicial, físicamente mantiene las siguientes características:

a) Sección A y sección A1 (8.67 m² y 36.25 m²): *constituidos por un terreno de fuerte pendiente de aprox. 35%, con suelo arenoso; características que se mantienen y se extienden desde el terreno colindante de propiedad de “la Administrada”;*

b) Sección B (175.29 m²): *constituido por el acantilado - pared vertical de suelo rocoso y relieve irregular;*

c) Sección C (1,51 m²): *zona acuática - terreno plano arenoso que eventualmente es cubierto por el mar; ii) Respecto a la localización: “el área inicial”, se encuentra en la proyección descendente, hacia el oeste, de la propiedad colindante de “la Administrada” (partida 13185273), iii) En relación al acceso: con un poco de dificultad, fue posible acceder hasta la extensión menor constituida por la sección A y la sección A1 de “el área inicial”; sin embargo, no fue posible continuar el tránsito hacia la zona del acantilado (sección B), por la pendiente, tipo de relieve y suelo; desde los terrenos laterales es más complicado su acceso; iv) “el área inicial” carece de obras de acondicionamiento y se encuentra desocupado; v) El límite inferior de “el área inicial”, corresponde a la parte del borde inferior del acantilado y parte del terreno plano de arena (zona acuática), en ambos casos, hasta donde llega eventualmente el mar;*

13. Que, en fecha 09 de marzo de 2020, la SDDI realizó la inspección técnica a “el área inicial”, que consta en la Ficha Técnica n.° 0053-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (fojas 92), advirtiéndose - entre otros - lo siguiente: **i)** Tomando como base el levantamiento submétrico realizado el 04 de noviembre de 2019, a partir del “área inicial”, en esta segunda

inspección se definió una extensión menor de 205,16 m² (“el predio”), cuyo lindero inferior, sigue el alineamiento horizontal de las estructuras apoyadas sobre el acantilado, del edificio cercano por el norte (blanco); definiéndose la nueva área, siguiendo la proyección horizontal inferior de las edificaciones existentes sobre el acantilado (accidente geográfico que rompe con la continuidad de playa), a una altura por encima de los 2.5 m. alejada del terreno semiplano-arenoso de la playa, encontrándose “el predio” excluido de los alcances de la ley 26856 de aplicación en zona de playa protegida siendo factible su disposición; **ii)** Por otro lado, “el predio” se encuentra en la proyección descendente, hacia el oeste, de la propiedad de “la Administrada” (partida 13185273), manteniendo colindancia entre ambos; **iii)** Se corrobora que la propiedad de “la Administrada”, situada en la terraza superior, constituye el único acceso a “el predio”, toda vez que no existen vías que permitan acceder a este por la zona baja del acantilado; asimismo, se aprecia que a través de la propiedad de “la Administrada”, se permitirá el mejor aprovechamiento de “el predio”, ya que desde los terrenos laterales es mayor la complicación para acceder a este; y, **iv)** “el predio” carece de obras de acondicionamiento y se encuentra desocupado;

14. Que, mediante el escrito presentado el 13 de marzo de 2020 (S.I. n.º 06964-2020), “la Administrada” realizó la modificación de “el área inicial”, siendo la nueva área materia de venta directa 205,16 m. La SDDI, efectuada la calificación sustantiva del procedimiento, mediante Informe de Brigada n.º 00392-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2020 (fojas 107 al 110), se concluye que resulta factible continuar con el procedimiento de venta directa en virtud de la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, habiéndose otorgado la respectiva conformidad al procedimiento de venta directa, mediante Memorándum n.º 00060-2020/SBN del 29 de julio de 2020 (fojas 111), de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA;

15. Que, con el Oficio 1428/21 presentado el 25 de setiembre de 2020 (S.I. n.º 15445-2020), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI de la Marina de Guerra del Perú, señaló que la zona del área en consulta, no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM y que vista las imágenes satelitales de la zona, el área en consulta se encontraría dentro de la misma, mediante Oficio n.º 03067-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (foja 112), y Oficio n.º 03131-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020 (foja 113), la “SDDI” solicitó a la DICAPI, reconsiderare y aclare la consulta realizada, solicitando se sirva remitir los documentos técnicos y digitales, respecto a la delimitación de la Línea de más Alta Marea (LAM)

16. Que, con Oficio n.º 2141/21 presentado el 01 de diciembre de 2020 [S.I. n.º 21337-2020 (foja 114)], la DICAPI reiteró que “el predio” no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, mecanismo que permite determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, y que, de acuerdo a las imágenes satelitales, el área en consulta se encontraría cerca del mismo. Asimismo, recomendó que se solicite a los interesados realizar un estudio de determinación de la LAM y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, con la finalidad de determinar si las áreas en consulta se encuentran dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional

17. Que, con base en ello, la SDDI dispuso en la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de marzo del 2021, lo siguiente: *“Al no contarse, en el presente caso, con la*

delimitación de la LAM por la DICAPI, que determine la ubicación exacta de “el predio” en relación a la zona de playa, zona de dominio restringido o zona de dominio privado que pudiese comprender, y no siendo posible por ello determinar su libre disponibilidad y la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN), corresponde declarar improcedente la venta directa del mismo, solicitada por “la Administrada” en virtud de la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”; pudiendo, en todo caso, “la Administrada”, de ser de su interés, seguir la recomendación efectuada por la DICAPI”

Sobre la adecuación del procedimiento

18. Que, se tiene que, el artículo 3° del “Reglamento de la Ley n.° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido”, aprobado por el Decreto Supremo n.° 050-2006-EF (en adelante “Reglamento de la Ley de Playas”), establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del “Reglamento de Playas”;

19. Que, de los actuados administrativos se advierte, que con Oficio n.° 2141/21 presentado el 01 de diciembre de 2020 (S.I. n.° 21337-2020), la DICAPI reiteró que “el predio” no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, mecanismo que permite determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, y que, de acuerdo a las imágenes satelitales, el área en consulta se encontraría cerca del mismo. Asimismo, recomendó que se solicite a los interesados realizar un estudio de determinación de la LAM y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, con la finalidad de determinar si las áreas en consulta se encuentran dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional;

20. Que, ahora bien, cabe señalar que el presente procedimiento se inició y culminó bajo el amparo del “Reglamento derogado”, por el cual la presentación del lam debería efectuarse por parte del recurrente, siendo así, lo señalado por la sddi en la “Resolución impugnada” se encuentra conforme ya que no existe certeza si “el predio” se encuentra dentro del área de playa;

21. Que, se debe entender que la Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121³), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103⁴, tercer párrafo, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata;

22. Que, por lo que, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta

³ Artículo 2121º.- Teoría de los hechos cumplidos. - A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

⁴ Artículo 103: (...)

Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo.
(...)

nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Es menester señalar, que las facultades (situaciones genéricas de actuar conforme a derecho) y expectativas con las que cuentan los sujetos, no configuran derechos que puedan adquirirse por la situación de la aplicación de la norma en el tiempo, asimismo, las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas no se ven alteradas en sí mismo con la aplicación de la nueva norma, solo son alteradas sus consecuencias;

23. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que **los procedimientos en trámite** sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el Reglamento en el estado en que se encuentran. En el presente caso, con la emisión de la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI, el procedimiento se encuentra concluido conforme a lo establecido en el artículo 197 del “TUO de la LPAG”;

24. Que, se tiene, que una de las excepciones de la aplicación inmediata de la norma la constituye lo señalado en la Segunda Disposición Complementaria del Código Procesal Civil la cual es compatible con la naturaleza procedimental de “el Reglamento”, la cual establece que continuaran rigiéndose por la norma anterior **los medios impugnatorios interpuestos**. Siendo así, la SDDI no puede aplicar lo regulado en “el Reglamento” al recurso de reconsideración, tampoco esta Dirección en la vía de apelación;

Sobre el principio de predictibilidad

25. Que, el principio de predictibilidad o de confianza legítima regulada en el numeral 1.15⁵ del Artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que: *“La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, **completa y confiable** sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener”*. El mencionado principio vincula a la administración a su normativa y facultades con las que cuenta por ley, así como a sus pronunciamientos en casos similares o análogos; sin embargo, la administración puede separarse de dichos pronunciamientos debiendo fundamentar el apartamiento de sus decisiones;

26. Que, se tiene, que “la Administrada” señala que: *“Mediante la Resolución N° 370-2020/SBNDGPE-SDDI de fecha 10 de agosto de 2020, la SBN aprobó la venta directa de un área ubicada en el mismo acantilado del distrito de Punta Hermosa, sin requerir información respecto a la LAM, precisamente por tratarse de un predio ubicado al pie de un acantilado”*;

27. Que, revisado la antes mencionada resolución, se tiene que se solicitó un área que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la zona sur de la playa Kontiki, altura del kilómetro 46 de la antigua Panamericana Sur distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en la Partida Registral N° 14125936 del Registro de Predios de la

⁵ Principio de predictibilidad o de confianza legítima. - La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 121058, por la misma causal a) y bajo el alcance del “Reglamento derogado”;

28. Que, de la evaluación realizada por la SDDI, determino lo siguiente:

“

(...)

Que, de acuerdo a lo evaluado en el Informe de Brigada N° 887-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019 y conforme la inspección técnica efectuada en campo el 13 de setiembre de 2019 registrada en la Ficha Técnica N° 0235-2019/SBN-DGPE-SDDI (foja 82 al 85) se constató sobre “el predio” que: i) comprende zona de acantilado; ii) colinda con el fondo de la propiedad de “el administrado”, quien ha edificado parte de su vivienda y ha habilitado un patio jardín cercado con un parapeto que da hacia el mar; y, iii) se verificó que su único acceso directo es a través de la propiedad de “el administrado”, sobre el cual se encuentra su vivienda. En consecuencia, cumple con el requisito de único acceso directo sea a través de aquél. (...);

29. Que, con base en ello, la SDDI admitió a trámite y por consiguiente otorgo la venta directa sobre dicha área, sin haber requerido el otorgamiento del LAM a la DICAPI. Si bien es cierto, que en el presente procedimiento no existe una información categórica, si “el predio” solicitado se encuentra dentro del área de playa la cual estaría sujeto a la manifestación de DICAPI, ello tampoco exceptúa lo señalado por “la Administrada” ya que en un caso similar no se ha solicitado la LAM por estar el predio sobre una zona de acantilado;

30. Que, siendo así, esta Dirección dentro de sus facultades de supervisión sobre las subdirecciones, no solo debe observar el adecuado cumplimiento normativo, sino también las actuaciones bajo los procedimientos a cargo de ellas, y aunado a que a la fecha se encuentre vigente “el Reglamento”, y a efectos de evitar nulidades posteriores o que esta Superintendencia incurra en arbitrariedades al momento de denegar o admitir pedidos de venta directa, debe revocarse la presente a fin de que la SDDI retrotraiga las actuaciones hasta la solicitud del LAM a la DICAPI debiendo adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente, asimismo al pedido de reducción de área planteado por “la Administrada”, sírvase solicitarlo en la etapa correspondiente;

De las oposiciones presentadas por terceros

31. Que, mediante escritos del 14, 15, y 19 de julio de 2021 (S.I. N° 18086; 18075; 18074; 18073; 18072; 18071; 18070; 18069; 18066; 18068; 18067; 18132; 18134; 18493; 18491; 18492; 18490 y 19524-2021), los ciudadanos: Jaime Enrique Malaga Divos, Marco Renato Aveggio Merrello, Virginia Gabriela Wiese Miro Quesada, Verónica Teresa Wiese Miro Quesada, Renzo Lucas De Tramontana Castro, Poulinne Ducassi Ferrando, Juan Pedro De Osma Berckemeyer, Juan Carlos Martin Cuglieva Balarezo, Harmsen Andress Alejandro, Castagnetto Castro Joaquin, Wiese Miro Quesada Delfina Augusta, Barbosa Salaverry Lorena Jandira, De Las Casas Orozco Bartolome Felipe, Aguad Vladislavich Nelly Maritza, Dibos Silva Juan Antonio, De Tramontana Gaillard De Dibos Maria Pia, Rizo Patron Bazo Enrique y la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, en forma respectiva; presentan oposición a lo solicitado a través del recurso de apelación interpuesto por “la Administrada”;

32. Que, los recurrentes, hacer valer la declaración de ecosistema frágil legalmente reconocido mediante Resolución Ejecutiva No D000107- 2020-MINAGRI-SERFOR.DE por SERFOR sobre “el predio”; señalando que éste se encuentra en zona de dominio restringido; no siendo conveniente la dilatación del procedimiento a consecuencia de una consulta a la “DICAPI” por cuanto “la SDDI” agotó todos los medios para obtener información, y si realizada esta acción no contara con la información solicitada en el plazo de siete (7) días, “la SDDI” debería resolver con la información disponible, de acuerdo a los principios de celeridad y eficacia. Aluden que “el predio” constituye un acantilado y que eventualmente es cubierto por el mar, siendo necesario la determinación de la LAM, debiéndose declarar improcedente su pedido. Respecto a la licencia de construcción, señalan que no tiene incidencia en el procedimiento de venta directa porque éste es un procedimiento especial, así como de dominio público imprescriptible e inalienable de acuerdo a la “Ley N° 26856”;

33. Que, asimismo, la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa se ha opuesto a la compraventa mediante Acuerdo de Concejo N° 039-2020-MDPH del 11 de diciembre de 2020 y fue notificado a “la SBN” con Oficio N° 118-2020-MDPH-SG del 30 de noviembre de 2020, considerándose una zona ecológica protegida y de dominio restringido, así como de dominio público imprescriptible e inalienable de acuerdo a la “Ley N° 26856”;

34. Que, debe mencionarse que las oposiciones tienen una etapa procedimental para su interposición, evaluación y resolución, la cual se produce dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación, conforme lo establece el numeral 226.1, artículo 226° de “el Reglamento”⁶. En ese sentido, “la DGPE” estima que las mencionadas oposiciones deberán ser evaluadas por “la SDDI” con la finalidad de establecer si corresponde a la situación que pretende dilucidarse en el procedimiento de venta directa, conforme a la competencia establecida en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, “la Directiva” e Informe Personal N° 056-2021/SBN-DGPE-JACV;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por **ANA INÉS AMELIA TEMPLE ARCINIEGA** contra la Resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de junio del 2021.

Artículo 2°.- **DEJAR SIN EFECTO** la Resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de junio del 2021, asimismo la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de marzo del 2021 en la cual se declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, debiendo la SDDI **RETROTRAER** el presente procedimiento hasta la etapa señalada en la presente.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** y **DERIVAR** las oposiciones presentadas a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para las acciones de su competencia.

⁶ **Artículo 226.- Oposición en la compraventa**

226.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieren sobre el predio materia de compraventa, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación. (...).

Artículo 4°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista Legal

Firmado por:

Director de Gestión Del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00056-2021/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 Ana Inés Amelia Temple Arciniega contra la Resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 17301-2021
b) S.I. N° 18086-2021
c) S.I. N° 18075-2021
d) S.I. N° 18074-2021
e) S.I. N° 18073-2021
f) S.I. N° 18072-2021
g) S.I. N° 18071-2021
h) S.I. N° 18070-2021
i) S.I. N° 18069-2021
j) S.I. N° 18066-2021
k) S.I. N° 18068-2021
l) S.I. N° 18067-2021
m) S.I. N° 18132-2021
n) S.I. N° 18134-2021
o) S.I. N° 18493-2021
p) S.I. N° 18491-2021
q) S.I. N° 18492-2021
r) S.I. N° 18490-2021
s) S.I. N° 19524-2021
t) Expediente N° 800-2019/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 17 de agosto del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **ANA INÉS AMELIA TEMPLE ARCINIEGA** (en adelante, "la Administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de junio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") desestimo el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de marzo del 2021 en la cual declaro **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 205,16 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicada en la zona de acantilados, al sur de la Playa Kontiki y del Balneario de Punta Hermosa, altura del Km 46 de la antigua carretera Panamericana Sur, en el distrito Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 14092435 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 117988 (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia

de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² aprobado con Decreto Supremo n.º. 008- 2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).

1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

1.3. Mediante Resolución n.º 482-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de junio del 2021, (en adelante la “Resolución impugnada”) se resolvió:

“ (...)”

SE RESUELVE:

PRIMERO. - DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por la señora **ANA INÉS AMELIA TEMPLE ARCINIEGA** contra la Resolución n.º 0245-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2021, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)”.

1.4. En fecha, 08 de julio del 2021 mediante escrito s/n “la Administrada” interpone recurso de apelación (S.I N° 17301-2021) contra la “Resolución impugnada”, bajo los siguientes argumentos:

- Mediante la Resolución N° 370-2020/SBNDGPE-SDDI de fecha 10 de agosto de 2020, la SBN aprobó la venta directa de un área ubicada en el mismo acantilado del distrito de Punta Hermosa, sin requerir información respecto a la LAM, precisamente por tratarse de un predio ubicado al pie de un acantilado. En virtud al principio de predictibilidad o confianza legítima previsto en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General¹, solicita la aplicación del mismo criterio empleado en el procedimiento de venta directa antes mencionado.
- De conformidad con lo previsto en el artículo 191 del recientemente publicado Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, de aplicación al presente procedimiento², en aquellos supuestos en los cuales, siendo necesario y cuando la SBN no cuente con información referida a la ubicación del predio en zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos, debe solicitar a la entidad

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario “El Peruano” el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021

competente la información requerida, otorgando un plazo de 7 días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento respectivo.

- La solicitud de venta directa comprende un área ubicada en zona plana contigua al predio de nuestra propiedad, en la que se ha proyectado realizar obras complementarias de edificación, así como un área que comprende la parte superior del acantilado, en la cual sólo se realizan trabajos de reforzamiento, según ha comprobado la propia administración en la visita de inspección técnica realizada el 9 de marzo de 2020, que dio lugar a la emisión de la Ficha Técnica N° 0053- 2020/SBN-DGPE-SDDI de 19 de junio de 2020.
- La licencia de edificación obtenida ante la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, presentada como nueva prueba en el recurso de reconsideración, acreditan que el área y trabajos de reforzamiento se ubican en la parte superior del acantilado, no afectando ninguna zona que se encuentre protegida por la normativa vigente, lo cual concuerda con las conclusiones de la inspección técnica descrita en el numeral anterior.
- Se han formulado oposiciones sustentadas en la Resolución de Dirección Ejecutiva N° D0000107-2020-MINAGRI-SERFOR-DE, mediante la cual se aprobó la incorporación del ecosistema frágil Punta Rocosa. Al respecto, de acuerdo a la información técnica aprobada mediante la referida Resolución de Dirección Ejecutiva N° D0000107-2020-MINAGRISERFOR-DE, hemos elaborado el gráfico donde se acredita que el área objeto de venta directa no se encuentra comprendido dentro del ecosistema frágil Punta Rocosa.

- 1.5. Mediante Memorando n.º 2220-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de julio de 2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a esta Dirección

II. ANÁLISIS:

- 2.1 El artículo 217º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, 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 jerárquico³.
- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221º del “TUO de la LPAG” que señala: “*El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los*

³ Artículo 220º del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

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 Por consecuencia, la “Resolución impugnada” fue notificada a “la Administrada” en fecha 16 de junio del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 08 de julio del 2021, por lo tanto, 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 cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”.
- 2.3 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”⁴.

Del procedimiento de venta directa

- 2.4 En el presente caso, el procedimiento de venta directa fue tramitado bajo la vigencia del procedimiento de venta directa fue evaluado y resuelto en mérito al “reglamento Derogado” aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.
- 2.5 El procedimiento de venta directa se encontraba regulado en el artículo 74° de el “reglamento derogado”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva n.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución n.º 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva n.º 006-2014/SBN”).
- 2.6 La SDDI, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y, en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
- 2.7 Como parte de la calificación formal, se efectuó el diagnóstico técnico contenido en el Informe Preliminar n.º 962-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2019 y del Informe de Brigada n.º 1120-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019 (fojas 70 al 71) se concluyó: **i)** el área inicial constituye un bien de titularidad del Estado; **ii)** “la administrada” cumplió con presentar los documentos detallados en el numeral V) de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”

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

y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente. Asimismo, se determinó que "el predio" colindaba con propiedad de "la Administrada" cumpliendo con la causal de venta directa, por lo que la SDDI prosiguió con las demás etapas.

2.8 Como parte de la calificación sustantiva, el 04 de noviembre de 2019, la SDDI realizó la inspección técnica a "el área inicial", emitiéndose la Ficha Técnica n.º 0268-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019 (foja 76), en la que se informa, entre otros, lo siguiente: **i)** en relación al área inicial, físicamente mantiene las siguientes características:

a) Sección A y sección A1 (8.67 m² y 36.25 m²): constituidos por un terreno de fuerte pendiente de aprox. 35%, con suelo arenoso; características que se mantienen y se extienden desde el terreno colindante de propiedad de "la administrada";

b) Sección B (175.29 m²): constituido por el acantilado - pared vertical de suelo rocoso y relieve irregular;

c) Sección C (1,51 m²): zona acuática - terreno plano arenoso que eventualmente es cubierto por el mar; **ii)** Respecto a la localización: "el área inicial", se encuentra en la proyección descendente, hacia el oeste, de la propiedad colindante de "la administrada" (partida 13185273), **iii)** En relación al acceso: con un poco de dificultad, fue posible acceder hasta la extensión menor constituida por la sección A y la sección A1 de "el área inicial"; sin embargo, no fue posible continuar el tránsito hacia la zona del acantilado (sección B), por la pendiente, tipo de relieve y suelo; desde los terrenos laterales es más complicado su acceso; **iv)** "el área inicial" carece de obras de acondicionamiento y se encuentra desocupado; **v)** El límite inferior de "el área inicial", corresponde a la parte del borde inferior del acantilado y parte del terreno plano de arena (zona acuática), en ambos casos, hasta donde llega eventualmente el mar.

2.9 En fecha 09 de marzo de 2020, la SDDI realizó la inspección técnica a "el área inicial", que consta en la Ficha Técnica n.º 0053-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (fojas 92), advirtiéndose - entre otros - lo siguiente: **i)** Tomando como base el levantamiento submétrico realizado el 04 de noviembre de 2019, a partir del "área inicial", en esta segunda inspección se definió una extensión menor de 205,16 m² ("el predio"), cuyo lindero inferior, sigue el alineamiento horizontal de las estructuras apoyadas sobre el acantilado, del edificio cercano por el norte (blanco); definiéndose la nueva área, siguiendo la proyección horizontal inferior de las edificaciones existentes sobre el acantilado (accidente geográfico que rompe con la continuidad de playa), a una altura por encima de los 2.5 m. alejada del terreno semiplano-arenoso de la playa, encontrándose "el predio" excluido de los alcances de la ley 26856 de aplicación en zona de playa protegida siendo factible su disposición; **ii)** Por otro lado, "el predio" se encuentra en la proyección descendente, hacia el oeste, de la propiedad de "la administrada" (partida 13185273), manteniendo colindancia entre ambos; **iii)** Se corrobora que la propiedad de "la administrada", situada en la terraza superior, constituye el único acceso a "el predio", toda vez que no existen vías que permitan acceder a este por la zona baja del acantilado; asimismo, se aprecia que a través de la propiedad de "la administrada", se permitirá el mejor aprovechamiento de "el predio", ya que desde los terrenos laterales es mayor la complicación para acceder a este; y, **iv)** "el predio" carece de obras de acondicionamiento y se encuentra desocupado.

- 2.10 Mediante el escrito presentado el 13 de marzo de 2020 (S.I. n.º 06964-2020), “la Administrada” realizó la modificación de “el área inicial”, siendo la nueva área materia de venta directa 205,16 m. La SDDI, efectuada la calificación sustantiva del procedimiento, mediante Informe de Brigada n.º 00392-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2020 (fojas 107 al 110), se concluye que resulta factible continuar con el procedimiento de venta directa en virtud de la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, habiéndose otorgado la respectiva conformidad al procedimiento de venta directa, mediante Memorandum n.º 00060-2020/SBN del 29 de julio de 2020 (fojas 111), de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.
- 2.11 Con el Oficio 1428/21 presentado el 25 de setiembre de 2020 (S.I. n.º 15445-2020), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI de la Marina de Guerra del Perú, señaló que la zona del área en consulta, no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM y que vista las imágenes satelitales de la zona, el área en consulta se encontraría dentro de la misma, mediante Oficio n.º 03067-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (foja 112), y Oficio n.º 03131-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020 (foja 113), la “SDDI” solicitó a la DICAPI, reconsiderare y aclare la consulta realizada, solicitando se sirva remitir los documentos técnicos y digitales, respecto a la delimitación de la Línea de más Alta Marea (LAM).
- 2.12 Con Oficio n.º 2141/21 presentado el 01 de diciembre de 2020 [S.I. n.º 21337-2020 (foja 114)], la DICAPI reiteró que “el predio” no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, mecanismo que permite determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, y que, de acuerdo a las imágenes satelitales, el área en consulta se encontraría cerca del mismo. Asimismo, recomendó que se solicite a los interesados realizar un estudio de determinación de la LAM y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, con la finalidad de determinar si las áreas en consulta se encuentran dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.
- 2.13 Con base en ello, la SDDI dispuso en la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de marzo del 2021, lo siguiente: *“Al no contarse, en el presente caso, con la delimitación de la LAM por la DICAPI, que determine la ubicación exacta de “el predio” en relación a la zona de playa, zona de dominio restringido o zona de dominio privado que pudiese comprender, y no siendo posible por ello determinar su libre disponibilidad y la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN), corresponde declarar improcedente la venta directa del mismo, solicitada por “la administrada” en virtud de la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”; pudiendo, en todo caso, “la administrada”, de ser de su interés, seguir la recomendación efectuada por la DICAPI”.*

Determinación de los cuestionamientos de fondo

¿Determinar si corresponde adecuar el presente procedimiento a las normas del nuevo reglamento?

¿Determinar si la "resolución impugnada" transgrede el principio de predictibilidad?

Sobre la adecuación del procedimiento

2.14 Se tiene que, el artículo 3° del "Reglamento de la Ley n.º 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido", aprobado por el Decreto Supremo n.º 050-2006-EF (en adelante "Reglamento de la Ley de Playas"), establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del "Reglamento de Playas".

2.15 De los actuados administrativos se advierte, que con Oficio n.º 2141/21 presentado el 01 de diciembre de 2020 (S.I. n.º 21337-2020), la DICAPI reiteró que "el predio" no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, mecanismo que permite determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, y que, de acuerdo a las imágenes satelitales, el área en consulta se encontraría cerca del mismo. Asimismo, recomendó que se solicite a los interesados realizar un estudio de determinación de la LAM y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, con la finalidad de determinar si las áreas en consulta se encuentran dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

2.16 Ahora bien, cabe señalar que el presente procedimiento se inició y culminó bajo el amparo del "Reglamento derogado", por el cual la presentación del LAM debería efectuarse por parte del recurrente, siendo así, lo señalado por la SDDI en la "resolución impugnada" se encuentra conforme ya que no existe certeza si "el predio" se encuentra dentro del área de playa.

2.17 Se debe entender que la Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121⁵), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103⁶, tercer párrafo, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.

2.18 Por lo que, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya

⁵ Artículo 2121°.- Teoría de los hechos cumplidos. - A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

⁶ Artículo 103: (...)

Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo.
(...)

vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Es menester señalar, que las facultades (situaciones genéricas de actuar conforme a derecho) y expectativas con las que cuentan los sujetos, no configuran derechos que puedan adquirirse por la situación de la aplicación de la norma en el tiempo, asimismo, las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas no se ven alteradas en sí mismo con la aplicación de la nueva norma, solo son alteradas sus consecuencias.

- 2.19 La Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que **los procedimientos en trámite** sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el Reglamento en el estado en que se encuentran. En el presente caso, con la emisión de la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI, el procedimiento se encuentra concluido conforme a lo establecido en el artículo 197 del “TUO de la LPAG”.
- 2.20 Se tiene, que una de las excepciones de la aplicación inmediata de la norma la constituye lo señalado en la Segunda Disposición Complementaria del Código Procesal Civil la cual es compatible con la naturaleza procedimental de “el Reglamento”, la cual establece que continuaran rigiéndose por la norma anterior **los medios impugnatorios interpuestos**. Siendo así, la SDDI no puede aplicar lo regulado en “el Reglamento” al recurso de reconsideración, tampoco esta Dirección en la vía de apelación.

Sobre el principio de predictibilidad

- 2.21 Principio de predictibilidad o de confianza legítima regulada en el numeral 1.15⁷ del Artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que: *“La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, **completa y confiable** sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener”*. El mencionado principio vincula a la administración a su normativa y facultades con las que cuenta por ley, así como a sus pronunciamientos en casos similares o análogos; sin embargo, la administración puede separarse de dichos pronunciamientos debiendo fundamentar el apartamiento de sus decisiones.
- 2.22 Se tiene, que “la Administrada” señala que: *“Mediante la Resolución N° 370-2020/SBNDGPE-SDDI de fecha 10 de agosto de 2020, la SBN aprobó la venta directa de un área ubicada en el mismo acantilado del distrito de Punta Hermosa, sin requerir información respecto a la LAM, precisamente por tratarse de un predio ubicado al pie de un acantilado”*.
- 2.23 Revisado la antes mencionada resolución, se tiene que se solicitó un área que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la zona sur de la playa Kontiki, altura del kilómetro 46 de la antigua Panamericana Sur distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –

⁷ Principio de predictibilidad o de confianza legítima. - La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener. Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos. La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

SBN en la Partida Registral N° 14125936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 121058, por la misma causal a) y bajo el alcance del "reglamento Derogado".

2.24 De la evaluación realizada por la SDDI, se tiene lo siguiente:

"

(...)

Que, de acuerdo a lo evaluado en el Informe de Brigada N° 887-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019 y conforme la inspección técnica efectuada en campo el 13 de setiembre de 2019 registrada en la Ficha Técnica N° 0235-2019/SBN-DGPE-SDDI (foja 82 al 85) se constató sobre "el predio" que: i) comprende zona de acantilado; ii) colinda con el fondo de la propiedad de "el administrado", quien ha edificado parte de su vivienda y ha habilitado un patio jardín cercado con un parapeto que da hacia el mar; y, iii) se verificó que su único acceso directo es a través de la propiedad de "el administrado", sobre el cual se encuentra su vivienda. En consecuencia, cumple con el requisito de único acceso directo sea a través de aquél. (...)"

2.25 Con base en ello, la SDDI admitió a trámite y por consiguiente otorgo la venta directa sobre dicha área, sin haber requerido el otorgamiento del LAM a la DICAPI. Si bien es cierto, que en el presente procedimiento no existe una información categórica, si "el predio" solicitado se encuentra dentro del área de playa la cual estaría sujeto a la manifestación de DICAPI, ello tampoco exceptúa lo señalado por "la Administrada" ya que en un caso similar no se ha solicitado la LAM por estar el predio sobre una zona de acantilado.

2.26 Siendo así, esta Dirección dentro de sus facultades de supervisión sobre las subdirecciones, no solo debe observar el adecuado cumplimiento normativo, sino también las actuaciones bajo los procedimientos a cargo de ellas, y aunado a que a la fecha se encuentre vigente "el Reglamento", y a efectos de evitar nulidades posteriores o que esta Superintendencia incurra en arbitrariedades al momento de denegar o admitir pedidos de venta directa, debe revocarse la presente a fin de que la SDDI retrotraiga las actuaciones hasta la solicitud del LAM a la DICAPI debiendo adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

De las oposiciones presentadas por terceros

2.27 Que, mediante escritos del 14, 15, y 19 de julio de 2021 (S.I. N° 18086; 18075; 18074, 18073; 18072; 18071; 18070; 18069; 18066; 18068; 18067; 18132; 18134; 18493; 18491; 18492; 18490; Y 19524-2021), los ciudadanos: Jaime Enrique Malaga Divos, Marco Renato Aveggio Merrello, Virginia Gabriela Wiese Miro Quesada, Verónica Teresa Wiese Miro Quesada, Renzo Lucas De Tramontana Castro, Poulinne Ducassi Ferrando, Juan Pedro De Osma Berckemeyer, Juan Carlos Martin Cuglieva Balarezo, Harmsen Andress Alejandro, Castagnetto Castro Joaquín, Wiese Miro Quesada Delfina Augusta, Barbosa Salaverry Lorena Jandira, De Las Casas Orozco Bartolome Felipe, Aguad Vladislavich Nelly Maritza, Dibos Silva Juan Antonio, De Tramontana Gaillard De Dibos María Pía, Rizo Patrón Bazo Enrique y la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, en forma respectiva; presentan oposición a lo solicitado a través del recurso de apelación interpuesto por "la Administrada".

2.28 Los recurrentes, hacer valer la declaración de ecosistema frágil legalmente reconocido mediante Resolución Ejecutiva No D000107- 2020-MINAGRI-

SERFOR.DE por SERFOR sobre "el predio"; señalando que éste se encuentra en zona de dominio restringido; no siendo conveniente la dilatación del procedimiento a consecuencia de una consulta a la "DICAPI" por cuanto "la SDDI" agotó todos los medios para obtener información, y si realizada esta acción no contara con la información solicitada en el plazo de siete (7) días, "la SDDI" debería resolver con la información disponible, de acuerdo a los principios de celeridad y eficacia. Aluden que "el predio" constituye un acantilado y que eventualmente es cubierto por el mar, siendo necesario la determinación de la LAM, debiéndose declarar improcedente su pedido. Respecto a la licencia de construcción, señalan que no tiene incidencia en el procedimiento de venta directa porque éste es un procedimiento especial, así como de dominio público imprescriptible e inalienable de acuerdo a la "Ley N° 26856".

- 2.29 Asimismo, la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa se ha opuesto a la compraventa mediante Acuerdo de Concejo N° 039-2020-MDPH del 11 de diciembre de 2020 y fue notificado a "la SBN" con Oficio N° 118-2020-MDPH-SG del 30 de noviembre de 2020, considerándose una zona ecológica protegida y de dominio restringido, así como de dominio público imprescriptible e inalienable de acuerdo a la "Ley N° 26856".
- 2.30 Debe mencionarse que las oposiciones tienen una etapa procedimental para su interposición, evaluación y resolución, la cual se produce dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación, conforme lo establece el numeral 226.1, artículo 226° de "el Reglamento"⁸. En ese sentido, "la DGPE" estima que las mencionadas oposiciones deberán ser evaluadas por "la SDDI" con la finalidad de establecer si corresponde a la situación que pretende dilucidarse en el procedimiento de venta directa, conforme a la competencia establecida en el literal a), artículo 48° del "ROF de la SBN".

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por **ANA INÉS AMELIA TEMPLE ARCINIEGA** contra la Resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de junio del 2021.
- 3.2. **DEBIENDO** dejarse sin efecto la Resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de junio del 2021, asimismo debe dejarse sin efecto de oficio la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de marzo del 2021 en la cual se declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 205,16 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicada en la zona de acantilados, al sur de la Playa Kontiki y del Balneario de Punta Hermosa, altura del Km 46 de la antigua carretera Panamericana Sur, en el distrito Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 14092435 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 1179881.



Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ, Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 17/08/2021 15:43:31-0500

Especialista legal de la DGPE

⁸ "Artículo 226.- Oposición en la compraventa

226.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación. [...]"