

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 0008-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 17 de enero de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1150-2021/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por el **EQUIPO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRE DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL**, representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, señora Edith Fany Tomas Gonzales, contra la Resolución N° 1245-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021, que declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por el Equipo citado, que fuera evaluado en el Expediente N° 1150-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE A FAVOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado con Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O del D. Leg. N° 1192”), respecto a un área de 10,21 m<sup>2</sup>, ubicada en calle Miramar adyacente a la urbanización Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al Proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Obras Complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, Distrito de Santa Rosa y Ancón”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio

<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> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal k) del artículo 41° 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, a través del Memorandum N° 05119-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito presentado por el **EQUIPO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRE DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL** representada por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, señora Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante, "la Administrada") y Expediente N° 1150-2021/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

#### ***De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"***

5. Que, mediante escrito presentado el 22 de diciembre de 2021 (S.I N° 32810-2021), que contiene el recurso de apelación contra la Resolución N° 1245-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada"), en donde se pretende que se declare fundado y se la revoque, en consecuencia, solicita que "la DGPE" como superior subsane los errores en que habría incurrido "la Resolución impugnada" mediante la aprobación de la solicitud de primera inscripción de dominio a favor del Estado y al mismo tiempo, la constitución de derecho de servidumbre a favor de "la Administrada". No adjunta documentos. El recurso de apelación está compuesto de cuatro (4) numerales, en donde explica los fundamentos de hecho y derecho de su recurso, cuyo resumen se detalla a continuación:

- 5.1. Señala que el Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 fue absuelto por "la Administrada" en forma íntegra en sus tres observaciones y dentro del plazo de diez (10) días hábiles fijados en dicho Oficio. De lo expuesto, considera que sólo por la disconformidad de "la SDAPE" se declare inadmisibles su solicitud, aplicando un apercibimiento no contemplado en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN, sino que cabía reiterar su observación, señalando los fundamentos por los que considera errónea la subsanación; de lo contrario se infringirían los principios del derecho administrativo y el principio de armonización de intereses regulado en el numeral

3.1 del “T.U.O del D. Leg. N° 1192”, porque no habría un proceso ágil y expeditivo para desarrollar las obras de infraestructura, dilatándose el mismo.

- 5.2. Indica si se encuentran acordes a la Directiva N° 001-2021/SBN los dos (2) apercibimientos de inadmisibilidad contenidos en el penúltimo párrafo del Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE donde se consignó: “(...) que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante el presente oficio, se procederá a declarar inadmisibile su solicitud, dado que, para el inicio del procedimiento de inmatriculación, la misma deberá de contener todos los requisitos establecidos en el artículo 5.4.3 de la Directiva”. Por ello, considera que “la SDAPE” fue más allá de lo establecido en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN porque sólo se faculta a “la SDAPE” otorgar “al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación”, pero no significa que si “la SBN” no comparte la aplicación del apercibimiento establecido en el numeral 6.1.5 de dicha Directiva, el cual sólo se refiere a la presentación dentro del plazo otorgado. Además, considera que de la lectura del párrafo del citado numeral en su última parte, indica que puede prorrogarse el plazo de manera excepcional y por razones justificadas por igual término y por última vez. Indica que es evidente que el segundo apercibimiento contenido en dicho Oficio: “(...) de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante el presente oficio, se procederá a declarar inadmisibile su solicitud (...)”, resulta ilegal al no ceñirse a la Directiva N° 001-2021/SBN, por lo cual, cabía reiterar su observación señalando los motivos por los cuales consideraba que se había incumplido con la subsanación, pero no aplicar un apercibimiento no contemplado en la Directiva y que de ser validado por el superior se convalidaría una indefensión, por cuanto la falta de motivación o su insuficiencia constituye una arbitrariedad, de acuerdo al numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG” y a lo establecido en el numeral 6.1, artículo 6° del “T.U.O de la LPAG”. No considera atenuante el derecho a solicitar el inicio de nuevo procedimiento una vez que se cuenten con todos los requisitos señalados por la Directiva, porque el apercibimiento no se encuentra regulado en la Directiva.
- 5.3. De acuerdo al punto III, inciso d), numeral 5.4.3 de la Directiva, el informe de inspección técnica presentado conforme al modelo del Anexo N° 03, debe contener o incluir entre otros, la naturaleza del predio. En el Anexo N° 03 se advierten cinco (5) tipos o supuestos relacionados a la naturaleza del predio, los cuales son: 1) Urbano, 2) expansión urbana; 3) isla rústica; 4) rural y 5) eriazo. Sin embargo, en dicho formato, ni en la Directiva, no existe concepto o característica por cada uno de ellos, por lo cual, considera que debe acudir a la doctrina y otras fuentes. En ese sentido, la naturaleza de “el predio” correspondiente al área de 10.21 m<sup>2</sup> al ser una superficie delimitada por línea poligonal continua y cerrada, que se extiende al subsuelo y sobresuelo, por lo cual es utilizada como vía pública, que no está inscrita y sin habilitar, por lo que no podría ser considerada como urbano sino como rústico, en oposición a lo dispuesto en el artículo 19° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, sería predio rústico y eriazo. Sin embargo, la ambigüedad del Anexo N° 03 de la Directiva, ha propiciado que la SBN interprete en forma subjetiva al considerar que no se ha cumplido con señalar la naturaleza de “el predio”, pero no estaba facultada para declarar la inadmisibilidad de su pedido.

5.4. Asimismo, señala que estando a lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN sólo se puede declarar la inadmisibilidad de la solicitud siempre que no se cumpliera con presentar el escrito de subsanación requerido dentro del plazo otorgado para subsanar; pero ello no significa que se pueda aplicar cuando se considera que los fundamentos de la subsanación o subsanaciones no hubiera cumplido a criterio de “la SBN”, con la respectiva subsanación, por lo cual, se debe fundamentar y motivar la decisión por las cuales no ha se habría cumplido con dicha subsanación, lo cual tampoco se encuentra en “la Resolución impugnada” y reiterar la observación.

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, “T.U.O 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 “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7. Que, 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 “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, por cuanto recibió la Notificación N° N° 03247-2021/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada”, con fecha 3 de diciembre de 2021, que computados los citados quince (15) días hábiles desde el 6 de diciembre hasta el 29 de diciembre de 2021, ésta constituye la última fecha para presentar su recurso. En ese sentido, “la Administrada” interpuso el recurso de apelación con escrito presentado el 22 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32810-2021). Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

#### ***Del recurso de apelación de “la Administrada”***

8. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...).”

9. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>3</sup>. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

<sup>3</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

**10.** Respecto al argumento del numeral 5.1).- “La Administrada” señala que el Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 fue absuelto por “la Administrada” en forma íntegra en sus tres (3) observaciones y dentro del plazo de diez (10) días hábiles fijados en dicho Oficio. De lo expuesto, considera que sólo por la disconformidad de “la SDAPE” se declare inadmisibles su solicitud, aplicando un apercibimiento no contemplado en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN, sino que cabía reiterar su observación, señalando los fundamentos por los que considera errónea la subsanación; de lo contrario se infringirían los principios del derecho administrativo y el principio de armonización de intereses regulado en el numeral 3.1 del “T.U.O del D. Leg. N° 1192”, porque no habría un proceso ágil y expeditivo para desarrollar las obras de infraestructura, dilatándose el mismo.

**11.** Que, de la revisión de los actuados, fluye que mediante Carta N° 1396-2021-ESPES presentada el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), “la Administrada” solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado y otorgamiento de servidumbre a favor de SEDAPAL y adjuntó documentos para el sustento correspondiente, entre otros, los documentos siguientes: 1) Plan de Saneamiento Físico Legal (folio 3); 2) Informe de Inspección Técnica (folio 9); 3) Certificado de Búsqueda Catastral (folio 13); y 5) Plano Perimétrico y ubicación (folio 17); 4) Memoria Descriptiva (folio 22).

**12.** Que, mediante Informe Preliminar N° 02629-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre de 2021 (folio 31), donde se determinó, entre otros, que: 1) Revisado el Anexo N° 01 se advirtió que la inscripción en el Registro de Predios (partida electrónica N° 42335355) y nombre del proyecto, no correspondían a los señalados en el resto de documentos presentados (observación N° 1); 2) no señaló la fecha de las vistas fotográficas (observación N° 2); y 3) en el Anexo N° 03 no se consignó la naturaleza de “el predio” (observación N° 3).

**13.** Que efectuada la evaluación a la información presentada por “la Administrada”, “la SDAPE” determinó con Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 13 de octubre del 2021 (folio 35), que “la Administrada” debía adecuar su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles y que de incumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado o no subsanar íntegramente las observaciones advertidas, se declararían inadmisibles la solicitud. Este Oficio fue notificado el 13 de octubre de 2021; razón por la cual, el último día para la presentación de la subsanación fue el 27 de octubre de 2021. Asimismo, esta notificación se realizó mediante ingreso en la Mesa de Partes Virtual de “la Administrada”, siendo recibido válidamente (folio 36).

**14.** Que, en virtud de la Carta N° 1648-2021-ESPS del presentada el 27 de octubre de 2021 (S.I. N° 27994-2021), “la Administrada” dio precisiones respecto a las observaciones formuladas por “la SDAPE”, así como presentó el Anexo N° 01. Formato de Solicitud suscrita por la Representante de “la Administrada” (folio 38).

**15.** Que, el Informe Preliminar 03217-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2021 (folio 39), “la SDAPE” tomó por subsanada la observación N° 1 respecto a la cual, señaló que “el predio” no se encuentra inscrito en el Registro de Predios de Lima y el nombre del proyecto es “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Obras Complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, Distrito de Santa Rosa y Ancón”. Respecto a la observación N° 2, describe que en el punto 2 de las vistas fotográficas adjuntadas tienen una antigüedad no mayor a un año. Respecto a la

observación N° 3, señaló lo siguiente: “Se detalla en el Punto 3 de la Carta N° 1648-2021-ESPS, referente a la naturaleza del predio que en el anexo 03 se consignó “vía”, y que el área requerida se ubica dentro de un terreno que es usado como vía pública, sin que forme parte de ningún lote o parcela y que no se encuentra inmatriculado y mucho menos que tenga inscrito una habilitación urbana. En ese sentido, dado que el administrado señala que se trata de un terreno que no cuenta con habilitación urbana, entonces se presume que sería un terreno rural”. Dicho Informe recomendó que el responsable legal evalúe la continuidad del trámite.

**16.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1484-2021/SBN-DGPE-SDAPE y su Anexo, ambos del 24 de noviembre de 2021, “la SDAPE” concluyó que debía declararse inadmisibles las solicitudes presentadas por “la Administrada” porque “de la evaluación legal realizada a la documentación presentada por “el administrado” se verificó que el mismo no cumplió con subsanar íntegramente las observaciones advertidas, dado que no se ha consignado la naturaleza de “el predio”, conforme a lo establecido en el inciso a) del artículo 19° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aunado a ello, cabe precisar que no se cumplió el requisito señalado en el inciso d) del punto iii) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”, por lo que, corresponde declarar inadmisibles las solicitudes y disponer el archivo definitivo del procedimiento, una vez consentida la presente resolución”.

**17.** Que, “la Resolución impugnada” recogió lo argüido en el Informe Técnico Legal N° 1484-2021/SBN-DGPE-SDAPE, por lo cual declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por “la Administrada” y dispuso el archivo definitivo del procedimiento administrativo.

**18.** Que, “la Administrada” interpone recurso de apelación con escrito presentado el 22 de diciembre de 2021 (S.I N° 32810-2021), contra “la Resolución impugnada”, en donde expone diversos argumentos, entre los que aparece el primer argumento, donde señala que no puede rechazarse su solicitud sólo por la disconformidad de “la SDAPE”, por cuanto considera que cumplió con subsanar las observaciones advertidas y no debió aplicarse un apercibimiento no contemplado en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN, sino que debía reiterar su observación, entre otros aspectos.

**19.** Que, al respecto, primero debe dilucidarse si “la Administrada” cumplió con subsanar la observación N° 3 advertida por “la SDAPE” y luego, si el apercibimiento aplicado está conforme a la Directiva N° 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192” y sus anexos (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

**20.** Que, en relación al cumplimiento de la subsanación a la observación N° 2 (no señaló la fecha de las vistas fotográficas), se advierte que el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3<sup>4</sup> de la “Directiva N° 001-2022/SBN” dispone que debe presentarse un informe

---

<sup>4</sup>5.4.3 El **Plan de Saneamiento físico y legal** del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

(...).

d) Contener como sustento, los documentos siguientes:

(...).

iii. Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3.

Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal.

(...).

de inspección técnica conforme al Anexo N° 03, el cual debe contener como mínimo la fecha de inspección con la antigüedad no mayor a un año, la descripción de lo observado durante la diligencia.

**21.** Que, revisada la Carta N° 1396-2021-ESPES presentada el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), que inició el procedimiento y contiene el Anexo N° 03 presentado por “la Administrada”, se verifica que éste contiene como fecha de inspección el 27 de julio de 2021, es decir, no excede el año 2021, lo cual es acorde con lo dispuesto por el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. Ahora bien, debe comprenderse que dicho Anexo, así como el Plan de Saneamiento Físico Legal tienen la calidad de declaraciones juradas de “la Administrada” de que dichos datos son veraces, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.6<sup>5</sup> de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**22.** Que, por otro lado, se encuentra la exigencia sobre la naturaleza de “el predio” que según “la SDAPE” debe consignarse en el Anexo N° 03 y que habría incumplido “la Administrada”. Al respecto, se advierte que el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” dispone que el informe de la inspección técnica realizada debe contener como mínimo la fecha de la citada diligencia y la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio, entre otros aspectos. Asimismo, en el numeral 1 del Anexo N° 03 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, en donde se indica que “la Administrada” debe determinar la clase o naturaleza de “el predio” con una “X”, la cual debería haberse colocado en alguno de las clases que se detallan en dicho formato, los cuales son: 1) Urbano; 2) expansión urbana; 3) isla urbana, 4) rural y 5) eriazos.

**23.** Que, no obstante, “la Administrada” señala que en ese Anexo de la “Directiva N° 001-2021/SBN” existe ambigüedad por cuanto, “el predio” no podría ser clasificado en ninguno de los supuestos indicados, debiendo acudir a fuentes de carácter legal o doctrinario para determinar dicha naturaleza.

**24.** Que, revisado el Anexo N° 03 adjunto a la Carta N° 1396-2021-ESPES presentada el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), que dio inicio al procedimiento; se advierte que carece de información en los casilleros relacionados a la naturaleza de “el predio”. Asimismo, en su escrito de subsanación contenido en la Carta N° 1648-2021-ESPS presentada el 27 de octubre de 2021 (S.I. N° 27994-2021), se limita a indicar que “el predio” se trata de una vía, por cuanto es usado como vía pública, sin que forme parte de ningún lote o parcela y no se encuentra inmatriculado y mucho menos que tenga inscrita una habilitación urbana. Al respecto, el Informe Preliminar 03217-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2021 (folio 39), “la SDAPE” tomó por subsanada la observación N° 3, dado que “la Administrada” señala que se trata de un terreno que no cuenta con habilitación urbana, entonces presume que sería un terreno rural”. Dicho Informe recomendó que el responsable legal evaluara la continuidad del trámite. Sin embargo, con el Informe Técnico Legal N° 1484-2021/SBN-DGPE-SDAPE y su Anexo, ambos del 24 de noviembre de 2021, “la SDAPE” concluyó que debía declararse inadmisibles las solicitudes presentadas por “la Administrada” porque “la Administrada” incumplió con señalar la naturaleza de “el predio”, requisito contemplado en el inciso d) del punto iii) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 002-2021/SBN”.

---

**5<sup>o</sup> 5.6 Calidad de la información y documentación presentada por el titular del proyecto**

Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que este haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA”.

**25.** Que, de lo expuesto, aprecia que “la Administrada” no consigna la información solicitada, limitándose a decir que se trata de una vía pública carente de habilitación urbana, dejando implícitamente que “la SDAPE” determine por presunción la naturaleza de “el predio”, lo que no está previsto en el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, en donde se exige indicar en forma expresa y directa la naturaleza de “el predio”. Además, comparados el numeral 1 del Anexo N° 03 adjunto a la “Directiva N° 001-2021/SBN” y el numeral 1 del Anexo N° 03 presentado con la Carta N° 1396-2021-ESPES presentada el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), se advierte que “la Administrada” incorporó a las cinco (5) clases de predios previstas en dicho numeral a un sexto elemento denominado “Otros (especificar): Vía”, que no se encuentra contemplado en el formato del Anexo N° 03 aprobado en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**26.** Que, de lo expuesto y de lo señalado por “la Administrada” respecto a la clasificación de predios incorporada en el Anexo N° 03 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, se evidencia que en realidad la controversia planteada se reduce a establecer si “el predio” es urbano, en expansión urbana, isla rústica, rural o eriazó y no establecer nuevas clasificaciones no previstas en el formato aprobado; especialmente, si “el predio” fue identificado por “la Administrada” como “vía”, pero dicha afirmación no permite establecer cuál es su naturaleza en relación a las clases de predios mencionadas, por cuanto una vía puede ubicarse dentro de cualquiera de los supuestos aludidos en el Anexo N° 03 aprobado en la “Directiva N° 001-2021/SBN”. Entonces, debe señalarse que el Anexo N° 03 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” sólo busca definir la naturaleza de “el predio” basada en el análisis técnico de la información recogida en la inspección o con ayuda de documentos obtenidos en la investigación de “el predio”, lo cual constituye responsabilidad sólo de “la Administrada” de acuerdo a lo dispuesto en el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y la ausencia de esa información no puede ser suplida de oficio por “la SDAPE”, siendo válida la observación realizada por dicha unidad de organización.

**27.** Que, “la Administrada” señala además, que sólo por la disconformidad de “la SDAPE” se declare inadmisibles su solicitud, aplicando un apercibimiento no contemplado en el numeral 6.1.5<sup>6</sup> de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, sino que debía reiterar su observación, señalando los fundamentos por los que considera errónea la subsanación; de lo contrario se infringirían los principios del derecho administrativo y el principio de armonización de intereses regulado en el numeral 3.1 del Decreto Legislativo N° 1192, porque no habría un proceso ágil y expeditivo para desarrollar las obras de infraestructura, dilatándose el mismo.

**28.** Que, en relación a este extremo del argumento, debe señalarse que el apercibimiento sí está previsto en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y se aplica cuando se incumple con presentar la información solicitada. En este caso, mediante Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 13 de octubre del 2021 (folio 35), donde se requirió a “la Administrada” que debía adecuar su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles y que de incumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado o no subsanar íntegramente las observaciones advertidas, se declararía inadmisibles la solicitud. Lo narrado, no evidencia incoherencia entre lo dispuesto en el

---

<sup>6</sup>6.1.5 En caso la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse el indicado plazo por igual término y por única vez. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación o aclaración requerida, se inicia un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.



numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y el apercibimiento contenido en el aludido Oficio.

**29.** Que, respecto a la posibilidad de reiterar el pedido de subsanación por parte de “la SDAPE”, del análisis del numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” no existe como regla general la ejecución de un segundo apercibimiento, salvo que existieran razones justificadas. Estas razones justificadas deben ser expuestas por “la Administrada” para que sean evaluadas por “la SDAPE”, no procediendo de oficio otorgar plazo de acuerdo al texto de la norma acotada. Cabe precisar que según lo dispuesto en el numeral 147.1, artículo 147° del “T.U.O de la LPAG” los plazos son improrrogables cuando son fijados por norma expresa, salvo disposición habilitante en contrario. Asimismo, el numeral 147.2, artículo 147° del “T.U.O de la LPAG” dispone que la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios. A ello, se agrega el numeral 147.3, artículo 147° del “T.U.O de la LPAG”, en donde se prescribe que la prórroga del plazo es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causas imputables a quien la solicita y siempre que no afecte derechos de terceros. Como puede apreciarse de las normas acotadas, por regla general los plazos son improrrogables cuando son fijados por norma expresa y la ampliación de los mismos, sólo procede por excepción, cuando la norma así lo tiene previsto y cuando los administrados la soliciten dentro del plazo primigenio.

**30.** Que revisado el Expediente N° 1150-2021/SBNSDAPE que contiene los actuados administrativos del presente caso, mediante Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que fue notificado el 13 de octubre del 2021 (folio 35), se requirió a “la Administrada” que debía adecuar su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles y que de incumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado o no subsanar íntegramente las observaciones advertidas, se declarararía inadmisibles las solicitudes. En atención a dicho requerimiento, “la Administrada” presentó la Carta N° 1648-2021-ESPS presentada el 27 de octubre de 2021 (S.I. N° 27994-2021), donde se limita a indicar que “el predio” se trata de una vía, por cuanto es usado como vía pública, sin que forme parte de ningún lote o parcela y no se encuentra inmatriculado y mucho menos que tenga inscrita una habilitación urbana. Si bien el Informe Preliminar 03217-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2021 (folio 39), “la SDAPE” tomó por subsanada la observación N° 3, aplicando una presunción; sin embargo, en la segunda evaluación de “la SDAPE” determinó la falta de subsanación de dicha observación con Informe Técnico Legal N° 1484-2021/SBN-DGPE-SDAPE y su Anexo, que está suscrito por personal técnico y legal; lo cual se plasmó en “la Resolución impugnada”.

**31.** Que, por tanto, se evidencia que “la Administrada” reiteró la postura señalada en el Anexo N° 03 de su solicitud presentada con Carta N° 1396-2021-ESPES del 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), en que había indicado que “el predio” se encontraba dentro del rubro “Otros (especificar): Vía”, a pesar que este supuesto no se encuentra contemplado en el formato del Anexo N° 03 aprobado en la “Directiva N° 001-2021/SBN”, incumpliendo con subsanar la observación advertida por “la SDAPE” en forma

---

**74 Artículo 147. Plazos improrrogables**

147.1 Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

147.2 La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente.

147.3 La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros. (...).

reiterada. Además, “la Administrada” si estimaba que la subsanación iba demandar mayor plazo, debió requerir la ampliación del plazo de diez (10) días hábiles que le otorgó “la SDAPE” con Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE, alegando los motivos excepcionales, según permite el numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, sin embargo, al no haberlo realizado, aceptó el plazo. En ese sentido, la evaluación de “la SDAPE” que determinó la falta de subsanación fue correcta, no siendo posible reiterar la observación, por no permitirlo la norma acotada, la cual guarda relación con las normas citadas del “T.U.O de la LPAG”, las que disponen que la ampliación del plazo está a cargo del administrado y dicha solicitud debe ser presentada dentro del plazo inicial. No obstante lo mencionado, “la Administrada” puede presentar nueva petición adjuntando los requisitos establecidos, sin que por esta causa se perjudique la agilidad del procedimiento. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

**32. Respecto al argumento del numeral 5.2).**- “La Administrada” señala que si se encuentran acordes a la “Directiva N° 001-2021/SBN” los dos (2) apercibimientos de inadmisibilidad contenidos en el penúltimo párrafo del Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE donde se consignó: “(...) que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante el presente oficio, se procederá a declarar inadmisibles su solicitud, dado que, para el inicio del procedimiento de inmatriculación, la misma deberá de contener todos los requisitos establecidos en el numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. Por ello, considera que “la SDAPE” fue más allá de lo establecido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” porque sólo se faculta a “la SDAPE” otorgar “al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación”, pero no significa que si “la SBN” no comparte la aplicación del apercibimiento establecido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, el cual sólo se refiere a la presentación dentro del plazo otorgado. Además, considera que de la lectura del párrafo del citado numeral en su última parte, indica que puede prorrogarse el plazo de manera excepcional y por razones justificadas por igual término y por última vez. Indica que es evidente que el segundo apercibimiento contenido en dicho Oficio: “(...) de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante el presente oficio, se procederá a declarar inadmisibles su solicitud (...)”, resulta ilegal al no ceñirse a la Directiva N° 001-2021/SBN, por lo cual, cabía reiterar su observación señalando los motivos por los cuales consideraba que se había incumplido con la subsanación, pero no aplicar un apercibimiento no contemplado en la Directiva y que de ser validado por el superior se convalidaría una indefensión, por cuanto la falta de motivación o su insuficiencia constituye una arbitrariedad, de acuerdo al numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG” y a lo establecido en el numeral 6.1, artículo 6° del “T.U.O de la LPAG”. No considera atenuante el derecho a solicitar el inicio de nuevo procedimiento una vez que se cuenten con todos los requisitos señalados por la Directiva, porque el apercibimiento no se encuentra regulado en la Directiva (el subrayado es nuestro).

**33.** Que, el numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” dispone: “6.1.5 En caso la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse el indicado plazo por igual término y por única vez. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación o aclaración requerida, se inicia un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192” (el subrayado es nuestro).

**34.** Que, revisado el Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE se advierte que la primera parte del apercibimiento (o primer apercibimiento según “la Administrada”: “que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado”), se refiere al cumplimiento dentro del plazo de lo requerido por “la SDAPE”. En este aspecto, debe indicarse que dicha parte del apercibimiento, se encuentra de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” porque alude directamente a los requisitos establecidos en el numeral 5.4 de la misma Directiva, dentro del cual, está el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, en donde se exige indicar en forma expresa y directa la naturaleza de “el predio”.

**35.** Que, en relación a la segunda parte del apercibimiento contenido en el Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE (o segundo apercibimiento según “la Administrada”: “y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas”), se advierte que no discrepa con el precepto contenido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, debido a que dicho numeral permite que se coloque bajo apercibimiento toda condición que pueda incidir en el procedimiento. En ese sentido, no se advierte ilegalidad.

**36.** Que, asimismo se observa que “la Administrada” sostiene que “la SDAPE” debió reiterar su observación, señalando los motivos de la misma. Este aspecto ya fue tratado en la evaluación del anterior argumento, debiéndose agregar que de acuerdo a lo señalado en los numerales precedentes, no se evidencia arbitrariedad en “la Resolución impugnada”, porque fue expedida de acuerdo a la normatividad vigente y el requisito exigido en forma expresa por el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 y Anexo N° 03 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, con observancia de lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, preceptos que están vinculados al artículo 147° del “T.U.O de la LPAG”, así como al respeto al principio del debido procedimiento previsto en el numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”, por cuanto se le otorgó la oportunidad de subsanar la observación N° 3 dentro del plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento emitido de acuerdo a la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**37.** Que, respecto a la presunta falta de motivación e infracción del artículo 6° del “T.U.O de la LPAG”, debe indicarse que no había necesidad de fundamentar un reiterativo de observación, por cuanto “la Administrada” conoció en forma puntual lo solicitado por “la SDAPE” respecto a la observación N° 3 y si consideraba que no podría cumplir dentro del plazo asignado, tuvo la facultad de solicitar la ampliación del plazo, alegando las condiciones excepcionales que le impedían cumplir dentro del plazo otorgado, no correspondiendo a “la SDAPE” otorgar dicha ampliación sin la previa solicitud de “la Administrada” y antes que se vencieran los diez (10) días hábiles concedidos, en aplicación de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y en observancia de la condiciones establecidas en el artículo 147° del “T.U.O de la LPAG”, las cuales ya fueron aludidas. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

**38.** Respecto al argumento del numeral 5.3).- “La Administrada” señala que de acuerdo al punto III, inciso d), numeral 5.4.3 de la Directiva, el informe de inspección técnica presentado conforme al modelo del Anexo N° 03, debe contener o incluir entre otros, la naturaleza del predio. En el Anexo N° 03 se advierten cinco (5) tipos o supuestos relacionados a la naturaleza del predio, los cuales son: 1) Urbano, 2) expansión urbana; 3) isla rústica; 4) rural y 5) eriazos. Sin embargo, en dicho formato, ni en la Directiva, no existe concepto o característica por cada uno de ellos, por lo cual, considera que debe acudir a la doctrina y otras fuentes. En ese sentido, la naturaleza de “el predio” correspondiente al área de 10.21 m<sup>2</sup> al ser una superficie delimitada por línea poligonal continua y cerrada, que

se extiende al subsuelo y sobresuelo, por lo cual es utilizada como vía pública, que no está inscrita y sin habilitar, por lo que no podría ser considerada como urbano sino como rústico, en oposición a lo dispuesto en el artículo 19° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, sería predio rústico y eriazo. Sin embargo, la ambigüedad del Anexo N° 03 de la Directiva, ha propiciado que “la SBN” interprete en forma subjetiva al considerar que no se ha cumplido con señalar la naturaleza de “el predio”, pero no estaba facultada para declarar la inadmisibilidad de su pedido.

**39.** Que, respecto a este argumento, debe indicarse que no se evidencia interpretación subjetiva de parte de “la SDAPE” porque en el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y el numeral 1 del Anexo N° 03 adjunto a la “Directiva N° 001-2021/SBN” se exige indicar en forma expresa y directa la naturaleza de “el predio”. A lo comentado, debe agregarse el hecho que “la Administrada” ha identificado a “el predio” como “vía” y por eso lo clasificó como “Otros (especificar): Vía”, supuesto no contemplado en el formato del Anexo N° 03 aprobado en la “Directiva N° 001-2021/SBN”, para ser considerado como una clase independiente de las expuestas en el referido formato. Es decir, “la Administrada” ha interpretado el formato y agregado otro supuesto al mismo, en lugar de investigar sobre la naturaleza de “el predio”, lo que hubiese permitido la subsanación de lo observado por “la SDAPE”.

**40.** Que, “la Administrada” señala que “el predio” debería considerarse como rústico y eriazo, en relación al artículo 19° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN. Que si bien es cierto, que “la Administrada” puede valerse en su investigación de cualquier fuente auxiliar, sin embargo, debe incidirse que el numeral 1 del Anexo N° 03 aprobado en la “Directiva N° 001-2021/SBN”, sólo le exigía decantarse por una de las cinco (5) alternativas o clases de predios que incorpora y que no corresponde a “la SDAPE” determinar la naturaleza de “el predio” sino a “la Administrada”, basada en la realidad observada durante la inspección a “el predio” del 27 de julio de 2021. En suma, no se advierte la ambigüedad alegada, por lo cual, debe desestimarse el tercer argumento.

**41.** Respecto al argumento del numeral 5.4). - “La Administrada” señala que estando a lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN sólo se puede declarar la inadmisibilidad de la solicitud siempre que no se cumpliera con presentar el escrito de subsanación requerido dentro del plazo otorgado para subsanar; pero ello no significa que se pueda aplicar cuando se considera que los fundamentos de la subsanación o subsanaciones no hubiera cumplido a criterio de “la SBN”, con la respectiva subsanación, por lo cual, se debe fundamentar y motivar la decisión por las cuales no ha se habría cumplido con dicha subsanación, lo cual tampoco se encuentra en “la Resolución impugnada” y reiterar la observación.

**42.** Que, el argumento expuesto, reitera los argumentos anteriores, que ya fueron evaluados, debiéndose desestimar el cuarto argumento. Por último, debe señalarse que “la Administrada” tiene expedito su derecho de presentar nueva petición, la cual deberá reunir los requisitos exigidos por la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

---

<sup>84</sup>**Artículo 19°.-** Contenido del asiento de Inmatriculación El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13°, los siguientes:

a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo; (...).”

**43.** Que, en consecuencia, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra la Resolución N° 1245-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021 al no evidenciarse causal de nulidad; careciendo de objeto pronunciarse sobre el resto de argumentos y documentos presentados, al hallarse relacionados con la evaluación efectuada; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **EQUIPO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRE DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL**, representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, señora Edith Fany Tomas Gonzales, contra la Resolución N° 1245-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021, conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**Artículo 3°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00004-2022/SBN-DGPE-MAPU**

**Para** : **ÁNGEL MIGUEL PÉREZ SANTA CRUZ**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

**De** : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

**Asunto** : Recurso de apelación

**Referencia** : a) Memorándum N° 05119-2021/SBN-DGPE-SDAPE  
b) S.I. N° 32810-2021  
c) Expediente N° 1150-2021/SBNSDAPE

**Fecha** : San Isidro, 17 de enero de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 22 de diciembre de 2021 (S.I N° 32810-2021), por el **EQUIPO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRE DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL**, representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, señora Edith Fany Tomas Gonzales, contra la Resolución N° 1245-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021, que declaró inadmisibile la solicitud de presentada por el Equipo citado, que fuera evaluado en el Expediente N° 1150-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE A FAVOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado con Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante, "T.U.O del D. Leg. N° 1192"), respecto a un área de 10,21 m2, ubicada en calle Miramar adyacente a la urbanización Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), con la finalidad de ser destinada al Proyecto denominado: "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Obras Complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, Distrito de Santa Rosa y Ancón".

### **I. ANTECEDENTE:**

Que, a través del Memorándum N° 05119-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito presentado por el **EQUIPO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRE DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL** representada por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, señora Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante, "la Administrada") y Expediente N° 1150-2021/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

#### ***De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"***

2.1. Que, mediante escrito presentado el 22 de diciembre de 2021 (S.I N° 32810-2021), que contiene el recurso de apelación contra la Resolución N° 1245-

2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada"), en donde se pretende que se declare fundado y se la revoque, en consecuencia, solicita que "la DGPE" como superior subsane los errores en que habría incurrido "la Resolución impugnada" mediante la aprobación de la solicitud de primera inscripción de dominio a favor del Estado y al mismo tiempo, la constitución de derecho de servidumbre a favor de "la Administrada". No adjunta documentos. El recurso de apelación está compuesto de cuatro (4) numerales, en donde explica los fundamentos de hecho y derecho de su recurso, cuyo resumen se detalla a continuación:

- 2.1.1. Señala que el Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 fue absuelto por "la Administrada" en forma íntegra en sus tres observaciones y dentro del plazo de diez (10) días hábiles fijados en dicho Oficio. De lo expuesto, considera que sólo por la disconformidad de "la SDAPE" se declare inadmisibles sus solicitudes, aplicando un apercibimiento no contemplado en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN, sino que debía reiterar su observación, señalando los fundamentos por los que considera errónea la subsanación; de lo contrario se infringirían los principios del derecho administrativo y el principio de armonización de intereses regulado en el numeral 3.1 del "T.U.O del D. Leg. N° 1192", porque no habría un proceso ágil y expeditivo para desarrollar las obras de infraestructura, dilatándose el mismo.
- 2.1.2. Indica si se encuentran acordes a la Directiva N° 001-2021/SBN los dos (2) apercibimientos de inadmisibilidad contenidos en el penúltimo párrafo del Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE donde se consignó: "(...) que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante el presente oficio, se procederá a declarar inadmisibles sus solicitudes, dado que, para el inicio del procedimiento de inscripción, la misma deberá de contener todos los requisitos establecidos en el artículo 5.4.3 de la Directiva". Por ello, considera que "la SDAPE" fue más allá de lo establecido en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN porque sólo se faculta a "la SDAPE" otorgar "al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación", pero no significa que si "la SBN" no comparte la aplicación del apercibimiento establecido en el numeral 6.1.5 de dicha Directiva, el cual sólo se refiere a la presentación dentro del plazo otorgado. Además, considera que de la lectura del párrafo del citado numeral en su última parte, indica que puede prorrogarse el plazo de manera excepcional y por razones justificadas por igual término y por última vez. Indica que es evidente que el segundo apercibimiento contenido en dicho Oficio: "(...) de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante el presente oficio, se procederá a declarar inadmisibles sus solicitudes (...)", resulta ilegal al no ceñirse a la Directiva N° 001-2021/SBN, por lo cual, debía reiterar su observación señalando los motivos por los cuales consideraba que se había incumplido con la subsanación, pero no aplicar un apercibimiento no contemplado en la Directiva y que de ser validado por el superior se convalidaría una indefensión, por cuanto la falta de motivación o su insuficiencia constituye una arbitrariedad, de acuerdo al numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del "T.U.O de la LPAG" y a lo establecido en el numeral 6.1, artículo 6° del "T.U.O de la LPAG". No considera atenuante el derecho a solicitar el inicio de nuevo procedimiento una vez que se cuentan con todos los requisitos señalados por la Directiva, porque el apercibimiento no se encuentra regulado en la Directiva.
- 2.1.3. De acuerdo al punto III, inciso d), numeral 5.4.3 de la Directiva, el informe de inspección técnica presentado conforme al modelo del Anexo N° 03, debe contener o incluir entre otros, la naturaleza del predio. En el Anexo N° 03 se advierten cinco (5) tipos o supuestos relacionados a la naturaleza del predio, los cuales son: 1) Urbano, 2) expansión urbana; 3) isla rústica; 4) rural y 5) eriazos. Sin embargo, en dicho formato, ni en la Directiva, no existe concepto o

característica por cada uno de ellos, por lo cual, considera que debe acudirse a la doctrina y otras fuentes. En ese sentido, la naturaleza de "el predio" correspondiente al área de 10.21 m<sup>2</sup> al ser una superficie delimitada por línea poligonal continua y cerrada, que se extiende al subsuelo y sobresuelo, por lo cual es utilizada como vía pública, que no está inscrita y sin habilitar, por lo que no podría ser considerada como urbano sino como rústico, en oposición a lo dispuesto en el artículo 19° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, sería predio rústico y eriazco. Sin embargo, la ambigüedad del Anexo N° 03 de la Directiva, ha propiciado que la SBN interprete en forma subjetiva al considerar que no se ha cumplido con señalar la naturaleza de "el predio", pero no estaba facultada para declarar la inadmisibilidad de su pedido.

- 2.1.4. Asimismo, señala que estando a lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN sólo se puede declarar la inadmisibilidad de la solicitud siempre que no se cumpliera con presentar el escrito de subsanación requerido dentro del plazo otorgado para subsanar; pero ello no significa que se pueda aplicar cuando se considera que los fundamentos de la subsanación o subsanaciones no hubiera cumplido a criterio de "la SBN", con la respectiva subsanación, por lo cual, se debe fundamentar y motivar la decisión por las cuales no ha se habría cumplido con dicha subsanación, lo cual tampoco se encuentra en "la Resolución impugnada" y reiterar la observación.
- 2.2. 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, "T.U.O 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 "T.U.O de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.3. Que, 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 "T.U.O de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", por cuanto recibió la Notificación N° N° 03247-2021/SBN-GG-UTD que contiene "la Resolución impugnada", con fecha 3 de diciembre de 2021, que computados los citados quince (15) días hábiles desde el 6 de diciembre hasta el 29 de diciembre de 2021, ésta constituye la última fecha para presentar su recurso. En ese sentido, "la Administrada" interpuso el recurso de apelación con escrito presentado el 22 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32810-2021). Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

#### ***Del recurso de apelación de "la Administrada"***

- 2.4. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del "T.U.O de la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)".
- 2.5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios



estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>1</sup>. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por "la Administrada", que son los siguientes:

- 2.6. Respecto al argumento del numeral 2.1.1).- "La Administrada" señala que el Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 fue absuelto por "la Administrada" en forma íntegra en sus tres (3) observaciones y dentro del plazo de diez (10) días hábiles fijados en dicho Oficio. De lo expuesto, considera que sólo por la disconformidad de "la SDAPE" se declare inadmisibles su solicitud, aplicando un apercibimiento no contemplado en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN, sino que debía reiterar su observación, señalando los fundamentos por los que considera errónea la subsanación; de lo contrario se infringirían los principios del derecho administrativo y el principio de armonización de intereses regulado en el numeral 3.1 del "T.U.O del D. Leg. N° 1192", porque no habría un proceso ágil y expeditivo para desarrollar las obras de infraestructura, dilatándose el mismo.
- 2.7. Que, de la revisión de los actuados, fluye que mediante Carta N° 1396-2021-ESPES presentada el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), "la Administrada" solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado y otorgamiento de servidumbre a favor de SEDAPAL y adjuntó documentos para el sustento correspondiente, entre otros, los documentos siguientes: 1) Plan de Saneamiento Físico Legal (folio 3); 2) Informe de Inspección Técnica (folio 9); 3) Certificado de Búsqueda Catastral (folio 13); y 5) Plano Perimétrico y ubicación (folio 17); 4) Memoria Descriptiva (folio 22).
- 2.8. Que, mediante Informe Preliminar N° 02629-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre de 2021 (folio 31), donde se determinó, entre otros, que: 1) Revisado el Anexo N° 01 se advirtió que la inscripción en el Registro de Predios (partida electrónica N° 42335355) y nombre del proyecto, no correspondían a los señalados en el resto de documentos presentados (observación N° 1); 2) no señaló la fecha de las vistas fotográficas (observación N° 2); y 3) en el Anexo N° 03 no se consignó la naturaleza de "el predio" (observación N° 3).
- 2.9. Que efectuada la evaluación a la información presentada por "la Administrada", "la SDAPE" determinó con Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 13 de octubre del 2021 (folio 35), que "la Administrada" debía adecuar su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles y que de incumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado o no subsanar íntegramente las observaciones advertidas, se declararían inadmisibles la solicitud. Este Oficio fue notificado el 13 de octubre de 2021; razón por la cual, el último día para la presentación de la subsanación fue el 27 de octubre de 2021. Asimismo, esta notificación se realizó mediante ingreso en la Mesa de Partes Virtual de "la Administrada", siendo recibido válidamente (folio 36).
- 2.10. Que, en virtud de la Carta N° 1648-2021-ESPS del presentada el 27 de octubre de 2021 (S.I. N° 27994-2021), "la Administrada" dio precisiones respecto a las observaciones formuladas por "la SDAPE", así como presentó el Anexo N° 01. Formato de Solicitud suscrita por la Representante de "la Administrada" (folio 38).
- 2.11. Que, el Informe Preliminar 03217-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2021 (folio 39), "la SDAPE" tomó por subsanada la observación N° 1 respecto a la cual, señaló que "el predio" no se encuentra inscrito en el Registro de Predios de Lima y el nombre del proyecto es "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Obras Complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, Distrito de Santa Rosa y Ancón". Respecto a la observación N° 2, describe que en el punto 2 de

<sup>1</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

las vistas fotográficas adjuntadas tienen una antigüedad no mayor a un año. Respecto a la observación N° 3, señaló lo siguiente: "Se detalla en el Punto 3 de la Carta N° 1648-2021-ESPS, referente a la naturaleza del predio que en el anexo 03 se consignó "vía", y que el área requerida se ubica dentro de un terreno que es usado como vía pública, sin que forme parte de ningún lote o parcela y que no se encuentra inmatriculado y mucho menos que tenga inscrito una habilitación urbana. En ese sentido, dado que el administrado señala que se trata de un terreno que no cuenta con habilitación urbana, entonces se presume que sería un terreno rural". Dicho Informe recomendó que el responsable legal evalúe la continuidad del trámite.

- 2.12. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1484-2021/SBN-DGPE-SDAPE y su Anexo, ambos del 24 de noviembre de 2021, "la SDAPE" concluyó que debía declararse inadmisibles las solicitudes presentadas por "la Administrada" porque "de la evaluación legal realizada a la documentación presentada por "el administrado" se verificó que el mismo no cumplió con subsanar íntegramente las observaciones advertidas, dado que no se ha consignado la naturaleza de "el predio", conforme a lo establecido en el inciso a) del artículo 19° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aunado a ello, cabe precisar que no se cumplió el requisito señalado en el inciso d) del punto iii) del numeral 5.4.3 de "la directiva", por lo que, corresponde declarar inadmisibles las solicitudes y disponer el archivo definitivo del procedimiento, una vez consentida la presente resolución".
- 2.13. Que, "la Resolución impugnada" recogió lo argüido en el Informe Técnico Legal N° 1484-2021/SBN-DGPE-SDAPE, por lo cual declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por "la Administrada" y dispuso el archivo definitivo del procedimiento administrativo.
- 2.14. Que, "la Administrada" interpone recurso de apelación con escrito presentado el 22 de diciembre de 2021 (S.I N° 32810-2021), contra "la Resolución impugnada", en donde expone diversos argumentos, entre los que aparece el primer argumento, donde señala que no puede rechazarse su solicitud sólo por la disconformidad de "la SDAPE", por cuanto considera que cumplió con subsanar las observaciones advertidas y no debió aplicarse un apercibimiento no contemplado en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN, sino que debía reiterar su observación, entre otros aspectos.
- 2.15. Que, al respecto, primero debe dilucidarse si "la Administrada" cumplió con subsanar la observación N° 3 advertida por "la SDAPE" y luego, si el apercibimiento aplicado está conforme a la Directiva N° 001-2021/SBN denominada "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192" y sus anexos (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN").
- 2.16. Que, en relación al cumplimiento de la subsanación a la observación N° 2 (no señaló la fecha de las vistas fotográficas), se advierte que el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3<sup>2</sup> de la "Directiva N° 001-2022/SBN" dispone que debe presentarse un informe de inspección técnica conforme al Anexo N° 03, el cual debe contener como mínimo la fecha de inspección con la antigüedad no mayor a un año, la descripción de lo observado durante la diligencia.

<sup>2</sup>5.4.3 El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

(...).

d) Contener como sustento, los documentos siguientes:

(...).

iii. Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3.

Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal.

(...)"

- 2.17. Que, revisada la Carta N° 1396-2021-ESPES presentada el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), que inició el procedimiento y contiene el Anexo N° 03 presentado por "la Administrada", se verifica que éste contiene como fecha de inspección el 27 de julio de 2021, es decir, no excede el año 2021, lo cual es acorde con lo dispuesto por el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN". Ahora bien, debe comprenderse que dicho Anexo, así como el Plan de Saneamiento Físico Legal tienen la calidad de declaraciones juradas de "la Administrada" de que dichos datos son veraces, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.6<sup>3</sup> de la "Directiva N° 001-2021/SBN".
- 2.18. Que, por otro lado, se encuentra la exigencia sobre la naturaleza de "el predio" que según "la SDAPE" debe consignarse en el Anexo N° 03 y que habría incumplido "la Administrada". Al respecto, se advierte que el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" dispone que el informe de la inspección técnica realizada debe contener como mínimo la fecha de la citada diligencia y la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio, entre otros aspectos. Asimismo, en el numeral 1 del Anexo N° 03 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", en donde se indica que "la Administrada" debe determinar la clase o naturaleza de "el predio" con una "X", la cual debería haberse colocado en alguno de las clases que se detallan en dicho formato, los cuales son: 1) Urbano; 2) expansión urbana; 3) isla urbana, 4) rural y 5) eriazo.
- 2.19. Que, no obstante, "la Administrada" señala que en ese Anexo de la "Directiva N° 001-2021/SBN" existe ambigüedad por cuanto, "el predio" no podría ser clasificado en ninguno de los supuestos indicados, debiendo acudir a fuentes de carácter legal o doctrinario para determinar dicha naturaleza.
- 2.20. Que, revisado el Anexo N° 03 adjunto a la Carta N° 1396-2021-ESPES presentada el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), que dio inicio al procedimiento; se advierte que carece de información en los casilleros relacionados a la naturaleza de "el predio". Asimismo, en su escrito de subsanación contenido en la Carta N° 1648-2021-ESPS presentada el 27 de octubre de 2021 (S.I. N° 27994-2021), se limita a indicar que "el predio" se trata de una vía, por cuanto es usado como vía pública, sin que forme parte de ningún lote o parcela y no se encuentra inmatriculado y mucho menos que tenga inscrita una habilitación urbana. Al respecto, el Informe Preliminar 03217-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2021 (folio 39), "la SDAPE" tomó por subsanada la observación N° 3, dado que "la Administrada" señala que se trata de un terreno que no cuenta con habilitación urbana, entonces presume que sería un terreno rural". Dicho Informe recomendó que el responsable legal evaluara la continuidad del trámite. Sin embargo, con el Informe Técnico Legal N° 1484-2021/SBN-DGPE-SDAPE y su Anexo, ambos del 24 de noviembre de 2021, "la SDAPE" concluyó que debía declararse inadmisibles las solicitudes presentadas por "la Administrada" porque "la Administrada" incumplió con señalar la naturaleza de "el predio", requisito contemplado en el inciso d) del punto iii) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 002-2021/SBN".
- 2.21. Que, de lo expuesto, aprecia que "la Administrada" no consigna la información solicitada, limitándose a decir que se trata de una vía pública carente de habilitación urbana, dejando implícitamente que "la SDAPE" determine por presunción la naturaleza de "el predio", lo que no está previsto en el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", en donde se exige indicar en forma expresa y directa la naturaleza de "el predio". Además, comparados el numeral 1 del Anexo N° 03 adjunto a la "Directiva N° 001-2021/SBN" y el numeral 1 del Anexo N° 03

### <sup>3</sup> "5.6 Calidad de la información y documentación presentada por el titular del proyecto"

Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que este haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA".

presentado con la Carta N° 1396-2021-ESPES presentada el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), se advierte que "la Administrada" incorporó a las cinco (5) clases de predios previstas en dicho numeral a un sexto elemento denominado "Otros (especificar): Vía", que no se encuentra contemplado en el formato del Anexo N° 03 aprobado en la "Directiva N° 001-2021/SBN".

- 2.22. Que, de lo expuesto y de lo señalado por "la Administrada" respecto a la clasificación de predios incorporada en el Anexo N° 03 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", se evidencia que en realidad la controversia planteada se reduce a establecer si "el predio" es urbano, en expansión urbana, isla rústica, rural o eriazos y no establecer nuevas clasificaciones no previstas en el formato aprobado; especialmente, si "el predio" fue identificado por "la Administrada" como "vía", pero dicha afirmación no permite establecer cuál es su naturaleza en relación a las clases de predios mencionadas, por cuanto una vía puede ubicarse dentro de cualquiera de los supuestos aludidos en el Anexo N° 03 aprobado en la "Directiva N° 001-2021/SBN". Entonces, debe señalarse que el Anexo N° 03 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" sólo busca definir la naturaleza de "el predio" basada en el análisis técnico de la información recogida en la inspección o con ayuda de documentos obtenidos en la investigación de "el predio", lo cual constituye responsabilidad sólo de "la Administrada" de acuerdo a lo dispuesto en el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" y la ausencia de esa información no puede ser suplida de oficio por "la SDAPE", siendo válida la observación realizada por dicha unidad de organización.
- 2.23. Que, "la Administrada" señala además, que sólo por la disconformidad de "la SDAPE" se declare inadmisibles su solicitud, aplicando un apercibimiento no contemplado en el numeral 6.1.5<sup>4</sup> de la "Directiva N° 001-2021/SBN", sino que debía reiterar su observación, señalando los fundamentos por los que considera errónea la subsanación; de lo contrario se infringirían los principios del derecho administrativo y el principio de armonización de intereses regulado en el numeral 3.1 del Decreto Legislativo N° 1192, porque no habría un proceso ágil y expeditivo para desarrollar las obras de infraestructura, dilatándose el mismo.
- 2.24. Que, en relación a este extremo del argumento, debe señalarse que el apercibimiento sí está previsto en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" y se aplica cuando se incumple con presentar la información solicitada. En este caso, mediante Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 13 de octubre del 2021 (folio 35), donde se requirió a "la Administrada" que debía adecuar su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles y que de incumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado o no subsanar íntegramente las observaciones advertidas, se declararían inadmisibles la solicitud. Lo narrado, no evidencia incoherencia entre lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" y el apercibimiento contenido en el aludido Oficio.
- 2.25. Que, respecto a la posibilidad de reiterar el pedido de subsanación por parte de "la SDAPE", del análisis del numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" no existe como regla general la ejecución de un segundo apercibimiento, salvo que existieran razones justificadas. Estas razones justificadas deben ser expuestas por "la Administrada" para que sean evaluadas por "la SDAPE", no procediendo de oficio otorgar plazo de acuerdo al texto de la norma acotada. Cabe precisar que según lo dispuesto en el numeral 147.1, artículo 147<sup>5</sup> del "T.U.O de la LPAG" los plazos son

<sup>4</sup>6.1.5 En caso la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse el indicado plazo por igual término y por única vez. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación o aclaración requerida, se inicia un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

<sup>5</sup>Artículo 147. Plazos improrrogables

147.1 Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

147.2 La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la

improrrogables cuando son fijados por norma expresa, salvo disposición habilitante en contrario. Asimismo, el numeral 147.2, artículo 147° del "T.U.O de la LPAG" dispone que la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios. A ello, se agrega el numeral 147.3, artículo 147° del "T.U.O de la LPAG", en donde se prescribe que la prórroga del plazo es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causas imputables a quien la solicita y siempre que no afecte derechos de terceros. Como puede apreciarse de las normas acotadas, por regla general los plazos son improrrogables cuando son fijados por norma expresa y la ampliación de los mismos, sólo procede por excepción, cuando la norma así lo tiene previsto y cuando los administrados la soliciten dentro del plazo primigenio.

- 2.26. Que revisado el Expediente N° 1150-2021/SBNSDAPE que contiene los actuados administrativos del presente caso, mediante Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que fue notificado el 13 de octubre del 2021 (folio 35), se requirió a "la Administrada" que debía adecuar su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles y que de incumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado o no subsanar íntegramente las observaciones advertidas, se declararía inadmisibles las solicitudes. En atención a dicho requerimiento, "la Administrada" presentó la Carta N° 1648-2021-ESPS presentada el 27 de octubre de 2021 (S.I. N° 27994-2021), donde se limita a indicar que "el predio" se trata de una vía, por cuanto es usado como vía pública, sin que forme parte de ningún lote o parcela y no se encuentra inmatriculado y mucho menos que tenga inscrita una habilitación urbana. Si bien el Informe Preliminar 03217-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2021 (folio 39), "la SDAPE" tomó por subsanada la observación N° 3, aplicando una presunción; sin embargo, en la segunda evaluación de "la SDAPE" determinó la falta de subsanación de dicha observación con Informe Técnico Legal N° 1484-2021/SBN-DGPE-SDAPE y su Anexo, que está suscrito por personal técnico y legal; lo cual se plasmó en "la Resolución impugnada".
- 2.27. Que, por tanto, se evidencia que "la Administrada" reiteró la postura señalada en el Anexo N° 03 de su solicitud presentada con Carta N° 1396-2021-ESPES del 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 22396-2021, a folio 1), en que había indicado que "el predio" se encontraba dentro del rubro "Otros (especificar): Vía", a pesar que este supuesto no se encuentra contemplado en el formato del Anexo N° 03 aprobado en la "Directiva N° 001-2021/SBN", incumpliendo con subsanar la observación advertida por "la SDAPE" en forma reiterada. Además, "la Administrada" si estimaba que la subsanación iba demandar mayor plazo, debió requerir la ampliación del plazo de diez (10) días hábiles que le otorgó "la SDAPE" con Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE, alegando los motivos excepcionales, según permite el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", sin embargo, al no haberlo realizado, aceptó el plazo. En ese sentido, la evaluación de "la SDAPE" que determinó la falta de subsanación fue correcta, no siendo posible reiterar la observación, por no permitirlo la norma acotada, la cual guarda relación con las normas citadas del "T.U.O de la LPAG", las que disponen que la ampliación del plazo está a cargo del administrado y dicha solicitud debe ser presentada dentro del plazo inicial. No obstante lo mencionado, "la Administrada" puede presentar nueva petición adjuntando los requisitos establecidos, sin que por esta causa se perjudique la agilidad del procedimiento. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.
- 2.28. Respecto al argumento del numeral 2.1.2).- "La Administrada" señala que si se encuentran acordes a la "Directiva N° 001-2021/SBN" los dos (2) apercibimientos de inadmisibilidad contenidos en el penúltimo párrafo del Oficio N° 08300-2021/SBN-

---

emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente.

147.3 La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.  
(...)"

DGPE-SDAPE donde se consignó: "(...) que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante el presente oficio, se procederá a declarar inadmisibles su solicitud, dado que, para el inicio del procedimiento de inmatriculación, la misma deberá de contener todos los requisitos establecidos en el numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN". Por ello, considera que "la SDAPE" fue más allá de lo establecido en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" porque sólo se faculta a "la SDAPE" otorgar "al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación", pero no significa que si "la SBN" no comparte la aplicación del apercibimiento establecido en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", el cual sólo se refiere a la presentación dentro del plazo otorgado. Además, considera que de la lectura del párrafo del citado numeral en su última parte, indica que puede prorrogarse el plazo de manera excepcional y por razones justificadas por igual término y por última vez. Indica que es evidente que el segundo apercibimiento contenido en dicho Oficio: "(...) de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante el presente oficio, se procederá a declarar inadmisibles su solicitud (...)", resulta ilegal al no ceñirse a la Directiva N° 001-2021/SBN, por lo cual, cabía reiterar su observación señalando los motivos por los cuales consideraba que se había incumplido con la subsanación, pero no aplicar un apercibimiento no contemplado en la Directiva y que de ser validado por el superior se convalidaría una indefensión, por cuanto la falta de motivación o su insuficiencia constituye una arbitrariedad, de acuerdo al numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del "T.U.O de la LPAG" y a lo establecido en el numeral 6.1, artículo 6° del "T.U.O de la LPAG". No considera atenuante el derecho a solicitar el inicio de nuevo procedimiento una vez que se cuenten con todos los requisitos señalados por la Directiva, porque el apercibimiento no se encuentra regulado en la Directiva (el subrayado es nuestro).

- 2.29. Que, el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" dispone: "6.1.5 En caso la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse el indicado plazo por igual término y por única vez. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación o aclaración requerida, se inicia un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192" (el subrayado es nuestro).
- 2.30. Que, revisado el Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE se advierte que la primera parte del apercibimiento (o primer apercibimiento según "la Administrada": "que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado"), se refiere al cumplimiento dentro del plazo de lo requerido por "la SDAPE". En este aspecto, debe indicarse que dicha parte del apercibimiento, se encuentra de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" porque alude directamente a los requisitos establecidos en el numeral 5.4 de la misma Directiva, dentro del cual, está el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", en donde se exige indicar en forma expresa y directa la naturaleza de "el predio".
- 2.31. Que, en relación a la segunda parte del apercibimiento contenido en el Oficio N° 08300-2021/SBN-DGPE-SDAPE (o segundo apercibimiento según "la Administrada": "y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas"), se advierte que no discrepa con el precepto contenido en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", debido a que dicho numeral permite que se coloque bajo apercibimiento toda condición que pueda incidir en el procedimiento. En ese sentido, no se advierte ilegalidad.
- 2.32. Que, asimismo se observa que "la Administrada" sostiene que "la SDAPE" debió reiterar su observación, señalando los motivos de la misma. Este aspecto ya fue tratado en la evaluación del anterior argumento, debiéndose agregar que de acuerdo

a lo señalado en los numerales precedentes, no se evidencia arbitrariedad en "la Resolución impugnada", porque fue expedida de acuerdo a la normatividad vigente y el requisito exigido en forma expresa por el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 y Anexo N° 03 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", con observancia de lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", preceptos que están vinculados al artículo 147° del "T.U.O de la LPAG", así como al respeto al principio del debido procedimiento previsto en el numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del "T.U.O de la LPAG", por cuanto se le otorgó la oportunidad de subsanar la observación N° 3 dentro del plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento emitido de acuerdo a la "Directiva N° 001-2021/SBN".

- 2.33. Que, respecto a la presunta falta de motivación e infracción del artículo 6° del "T.U.O de la LPAG", debe indicarse que no había necesidad de fundamentar un reiterativo de observación, por cuanto "la Administrada" conoció en forma puntual lo solicitado por "la SDAPE" respecto a la observación N° 3 y si consideraba que no podría cumplir dentro del plazo asignado, tuvo la facultad de solicitar la ampliación del plazo, alegando las condiciones excepcionales que le impedían cumplir dentro del plazo otorgado, no correspondiendo a "la SDAPE" otorgar dicha ampliación sin la previa solicitud de "la Administrada" y antes que se vencieran los diez (10) días hábiles concedidos, en aplicación de la "Directiva N° 001-2021/SBN" y en observancia de las condiciones establecidas en el artículo 147° del "T.U.O de la LPAG", las cuales ya fueron aludidas. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.
- 2.34. Respecto al argumento del numeral 2.1.3).- "La Administrada" señala que de acuerdo al punto III, inciso d), numeral 5.4.3 de la Directiva, el informe de inspección técnica presentado conforme al modelo del Anexo N° 03, debe contener o incluir entre otros, la naturaleza del predio. En el Anexo N° 03 se advierten cinco (5) tipos o supuestos relacionados a la naturaleza del predio, los cuales son: 1) Urbano, 2) expansión urbana; 3) isla rústica; 4) rural y 5) eriaz. Sin embargo, en dicho formato, ni en la Directiva, no existe concepto o característica por cada uno de ellos, por lo cual, considera que debe acudir a la doctrina y otras fuentes. En ese sentido, la naturaleza de "el predio" correspondiente al área de 10.21 m<sup>2</sup> al ser una superficie delimitada por línea poligonal continua y cerrada, que se extiende al subsuelo y sobresuelo, por lo cual es utilizada como vía pública, que no está inscrita y sin habilitar, por lo que no podría ser considerada como urbano sino como rústico, en oposición a lo dispuesto en el artículo 19° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, sería predio rústico y eriaz. Sin embargo, la ambigüedad del Anexo N° 03 de la Directiva, ha propiciado que "la SBN" interprete en forma subjetiva al considerar que no se ha cumplido con señalar la naturaleza de "el predio", pero no estaba facultada para declarar la inadmisibilidad de su pedido.
- 2.35. Que, respecto a este argumento, debe indicarse que no se evidencia interpretación subjetiva de parte de "la SDAPE" porque en el subnumeral III), literal d), numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" y el numeral 1 del Anexo N° 03 adjunto a la "Directiva N° 001-2021/SBN" se exige indicar en forma expresa y directa la naturaleza de "el predio". A lo comentado, debe agregarse el hecho que "la Administrada" ha identificado a "el predio" como "vía" y por eso lo clasificó como "Otros (especificar): Vía", supuesto no contemplado en el formato del Anexo N° 03 aprobado en la "Directiva N° 001-2021/SBN", para ser considerado como una clase independiente de las expuestas en el referido formato. Es decir, "la Administrada" ha interpretado el formato y agregado otro supuesto al mismo, en lugar de investigar sobre la naturaleza de "el predio", lo que hubiese permitido la subsanación de lo observado por "la SDAPE".
- 2.36. Que, "la Administrada" señala que "el predio" debería considerarse como rústico y eriaz, en relación al artículo 19°<sup>6</sup> del Reglamento de inscripciones del Registro de

<sup>6</sup>Artículo 19°.- Contenido del asiento de Inmatriculación El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13°, los siguientes:

Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN. Que si bien es cierto, que "la Administrada" puede valerse en su investigación de cualquier fuente auxiliar, sin embargo, debe incidirse que el numeral 1 del Anexo N° 03 aprobado en la "Directiva N° 001-2021/SBN", sólo le exigía decantarse por una de las cinco (5) alternativas o clases de predios que incorpora y que no corresponde a "la SDAPE" determinar la naturaleza de "el predio" sino a "la Administrada", basada en la realidad observada durante la inspección a "el predio" del 27 de julio de 2021. En suma, no se advierte la ambigüedad alegada, por lo cual, debe desestimarse el tercer argumento.

- 2.37. Respecto al argumento del numeral 2.1.4).- "La Administrada" señala que estando a lo dispuesto en el numeral 6.1.5 de la Directiva N° 001-2021/SBN sólo se puede declarar la inadmisibilidad de la solicitud siempre que no se cumpliera con presentar el escrito de subsanación requerido dentro del plazo otorgado para subsanar; pero ello no significa que se pueda aplicar cuando se considera que los fundamentos de la subsanación o subsanaciones no hubiera cumplido a criterio de "la SBN", con la respectiva subsanación, por lo cual, se debe fundamentar y motivar la decisión por las cuales no ha se habría cumplido con dicha subsanación, lo cual tampoco se encuentra en "la Resolución impugnada" y reiterar la observación.
- 2.38. Que, el argumento expuesto, reitera los argumentos anteriores, que ya fueron evaluados, debiéndose desestimar el cuarto argumento. Por último, debe señalarse que "la Administrada" tiene expedito su derecho de presentar nueva petición, la cual deberá reunir los requisitos exigidos por la "Directiva N° 001-2021/SBN".
- 2.39. Que, en consecuencia, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra la Resolución N° 1245-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021 al no evidenciarse causal de nulidad; careciendo de objeto pronunciarse sobre el resto de argumentos y documentos presentados, al hallarse relacionados con la evaluación efectuada; dándose por agotada la vía administrativa.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **EQUIPO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRE DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL**, representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, señora Edith Fany Tomas Gonzales, contra la Resolución N° 1245-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021, conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

### IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,



Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 17/01/2022 09:15:24-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

- 
- a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriaz; (...)."