

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0048-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 24 de marzo de 2022

VISTO:

El Expediente N° 292-2021/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación interpuesto por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras contra la Resolución N° 1168-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2021, que declaró improcedente la solicitud de la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MERITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área 450,13 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07023689 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS provisional N° 134299 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O de la Ley N° 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”).

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47 y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo de Inmobiliario-SDDI (en adelante, “la SDDI”) es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo

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, mediante Oficio N° 1447-2021-MTC/19.03 presentado el 29 de marzo de 2021 (S.I. 07739-2021, a folio 1), el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “MTC”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Construcción del Anillo Vial Periférico de la ciudad de Lima y Callao” (en adelante, “el Proyecto”);

5. Que, mediante Resolución N° 1168-2021/SBN-DGPE-SDDI (folio 107) del 30 de diciembre de 2021 (en adelante la “Resolución impugnada”), “la SDDI”, resolvió:

“SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, presentada por **EL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución. (...).”

6. Que, mediante Oficio N° 0573-2022-MTC/19.03 de fecha 9 de febrero del 2022 (S.I. 4119-2022) “El MTC” interpone recurso de apelación contra la “Resolución impugnada”, el cual fue enviado mediante Memorándum N° 00429-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de febrero de 2022 con todos los actuados contenidos en el Expediente N° 292-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por “la DGPE”.

De la calificación del escrito de “el MTC”

7. Que, el artículo 220° del “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.

8. Que, de la calificación del recurso de apelación, 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”, debido a que en los actuados administrativos obra que “la Resolución Impugnada” fue notificada al “MTC” el 27 de enero de 2022, mediante su Mesa de Partes Virtual (folio 118) y “el MTC” interpuso recurso de apelación el 9 de febrero de 2022, mediante el Oficio N° 0573-2022-MTC/19.03. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a “la DGPE”, en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

9. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “T.U.O de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a esta Dirección pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “la Resolución impugnada”.

Del recurso de apelación

10. Que, el procedimiento administrativo regulado en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado con Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O del D. Leg. N° 1192”) constituye un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, habiendo sido desarrollado en la Directiva N° 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”, aprobada mediante la Resolución N° 060-2021/SBN del 23 de Julio de 2021 (en adelante “Directiva N° 001-2021 /SBN”).

11. Que, el recurso de apelación que obra en el Oficio N° 0573-2022-MTC/19.03 tiene catorce (14) numerales que contienen fundamentos de hecho y de derecho. No adjunta documentación. “El MTC” señala en su recurso de apelación lo siguiente: 1) Cuestiona si corresponde declarar improcedente un procedimiento de requerimiento de un predio no inscrito; 2) asimismo, indica que si bien es cierto, “el predio” aún no se encuentra inscrito ante Registros Públicos de Lima, éste cuenta con una escritura pública en la cual se verifica la adquisición del predio a favor del Ministerio de Justicia y Culto (actualmente Ministerio de Justicia). Es decir, señala que se ha demostrado que “el predio” es de titularidad del Estado; y 3) finalmente, “la SBN” no debería impedir que se le otorgue la transferencia de “el predio” a favor de “el MTC”, dado que sus fundamentos de hecho y derecho se amparan en el inciso b), numeral 76.2, artículo 76° de “el Reglamento”.

12. Que, con la finalidad de establecer una interpretación correcta del sentido de las normas acotadas; “la DGPE” mediante el Memorándum N° 0506-2022/SBN-DGPE solicitó opinión a la Dirección de Normas y Registro (en adelante “la DNR”) sobre la viabilidad de transferir un inmueble de propiedad del Estado en mérito al “T.U.O del D. Leg N° 1192”, aún cuando la titularidad registral de aquél se encuentre a favor de un tercero pero se cuenta con documento privado que acredita la propiedad de la entidad.

13. Que, mediante el Informe N° 00072-2022/SBN-DNR de fecha 14 de marzo de 2021, la Dirección de Normas y Registro (en adelante, “la DNR”), en virtud de la consulta realizada y estando facultada por los artículos 13° y literal j, numeral 14.1 del “T.U.O de la Ley N° 29151” en concordancia con lo dispuesto por el literal a), artículo 39° del “ROF de la SBN”, opinó que la transferencia de propiedad y el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales requeridos en el marco de lo dispuesto en el artículo 41° del “T.U.O del D. Leg. N° 1192”, pueden recaer sobre propiedad estatal no saneada, es decir, resulta viable que “la SBN” apruebe la transferencia de propiedad u otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales no saneados, para la ejecución de proyectos de inversión, siempre que se cuente con algún documento de fecha cierta (salvo donación, en la que es necesario contar con escritura pública) que acredite la titularidad estatal y se deje establecido que el adquirente debe efectuar el saneamiento del predio y/o establecido que el adquirente debe efectuar el saneamiento del predio y/o inmueble otorgado, para lo cual cuenta con el procedimiento especial de saneamiento previsto en el “T.U.O de la Ley N° 29151” y de “el Reglamento”.

14. Que, de la revisión efectuada a los actuados administrativos, se advierte que en la información obtenida dentro del legajo SINABIP de “la SBN”, “el predio” forma parte de un área de mayor extensión que tiene la asignación de CUS N° 134299 (provisional). Asimismo, se observa que dentro del área donde se encuentra “el predio”, fue transferida mediante escritura pública de fecha 27 de octubre de 1964 ante el Notario Público el abogado Jorge E. Orihuela Ibérico, en la cual la Inmobiliaria Canto Grande S.A. transfirió al entonces Ministerio de Justicia y Culto, dos (2) predios, dentro de uno de los cuales, se encuentra “el predio” y está afectado por el derecho de vía del proyecto “Anillo Vial Periférico de la ciudad de Lima y Callao”.

15. Que, en ese orden de ideas, se debe indicar que el CUS N° 134299 (provisional), queda pendiente de saneamiento, porque en aplicación del Decreto Supremo N° 130-2001-EF la extinta Jefatura de Adquisiciones de “la SBN” emitió la Resolución N° 080-2009-/SBN-GO-JAD del 7 de mayo de 2009, modificada mediante Resolución N° 082-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2011, dispuso afectar en uso y en vía de regularización, a plazo indeterminado el área de 216 068,86 m², a favor del Instituto Nacional Penitenciario-INPE. Entonces, quedó pendiente de saneamiento el área remanente de 237 494,24 m², área en donde se ubica “el predio” y cuyo titular registral a la fecha es la Inmobiliaria Canto Grande S.A.C.

16. Que, sobre el aspecto de las acciones de saneamiento pendientes; “la SDDI” revisó el CUS N° 134299 (provisional) y señaló en “la Resolución impugnada”, que dichas acciones debían estar a cargo del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (antes Ministerio de Justicia y Culto) y por ello, esa Entidad debía evaluar y concluir con el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el numeral 242.2, artículo 242^{o1} de “el Reglamento”; resultando inaplicable el “T.U.O del D. Leg. N° 1192”, por lo cual, mediante “la Resolución impugnada”, “la SDDI” declaró improcedente la solicitud.

17. Que, no obstante la citada opinión, el literal b) del numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento”, señala lo siguiente: “Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes: a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste; b) los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública; y c) la entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente.

18. Que, tomando en consideración la opinión de “la DNR” contenida en el Informe N° 00072-2022/SBN-DNR; resulta que el literal b) del numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento” no resulta incompatible con lo exigido en el numeral 41.1, artículo 41° del “T.U.O del D. Leg. N° 1192”, por cuanto se evidenció que “el predio” forma parte de un área mayor que está registrada en el SINABIP y tiene la asignación de CUS N° 134299 (provisional). Asimismo, dicha área donde se ubica “el predio”, fue transferida mediante escritura pública de fecha 27 de octubre de 1964 ante el Notario Público el abogado Jorge E. Orihuela Ibérico, en la cual, la Inmobiliaria Canto Grande S.A transfirió al Ministerio de Justicia y Culto, dos (2) predios, dentro de uno de los cuales, se encuentra “el predio” materia de la presente solicitud.

¹Artículo 242.- Disposiciones generales

“(…)”.

242.2 Se entienda que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de

19. Que, en consecuencia, se trata de un predio estatal, por tanto, puede ser transferido siempre que “el MTC” cumpla con comprometerse por escrito a realizar el saneamiento e independización correspondiente, según lo señalado por “la DNR”.

20. Que, finalmente debe indicarse que no constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto a la valorización de los medios impugnatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto y que dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.3, artículo 6° del “T.U.O de la LPAG”, el cual, se aplica al caso al existir una interpretación discrepante entre las normas acotadas, la cual ha sido definida en atención a lo opinado por “la DNR”.

21. Que, en ese sentido, debe declararse fundado el recurso de apelación interpuesto contra “la Resolución impugnada” y dejarse sin efecto dicha Resolución, con la finalidad de que “la SDDI” evalúe realizar las acciones que corresponden a la opinión emitida por “la DNR” en el Informe N° 00072-2022/SBN-DNR; dándose por agotada la vía administrativa.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras contra la Resolución N° 1168-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de diciembre del 2021, la cual queda sin efecto; por los fundamentos expuestos en la presente resolución; dando por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- DISPONER que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario evalúe realizar las acciones que corresponden a la opinión emitida por la Dirección de Normas y Registro en el Informe N° 00072-2022/SBN-DNR.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

Artículo 4°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00020-2022/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **MARINA AGLAE SUBIRÍA FRANCO**
Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) Memorándum N° 00429-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 04119-2022
f) Expediente N° 292-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 24 de marzo de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 9 de febrero de 2022 (S.I. N° 04110-2022), por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras contra la Resolución N° 1168-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2021 que declaró improcedente la solicitud de la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MERITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área 450,13 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07023689 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS provisional N° 134299 (en adelante, "el predio")

I. ANTECEDENTES:

Que, mediante Memorándum N° 00429-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de febrero de 2022, "la SDDI" remitió el recurso de apelación interpuesto por "el MTC", junto con los actuados contenidos en el Expediente N° 292-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "el MTC"

- 2.1. Que, el artículo 220° del "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.
- 2.2. Que, de la calificación del recurso de apelación, 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", debido a que en los actuados administrativos obra que "la Resolución Impugnada" fue notificada al "MTC" el 27 de enero de 2022, mediante su Mesa de Partes Virtual (folio 118) y "el MTC" interpuso recurso de apelación el 9 de febrero de 2022, mediante el Oficio N° 0573-2022-

MTC/19.03. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a "la DGPE", en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

- 2.3. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del "T.U.O de la LPAG". En ese sentido, corresponde a esta Dirección pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen "la Resolución impugnada".

Del recurso de apelación

- 2.4. Que, el procedimiento administrativo regulado en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado con Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O del D. Leg. N° 1192") constituye un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, habiendo sido desarrollado en la Directiva N° 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", aprobada mediante la Resolución N° 060-2021/SBN del 23 de Julio de 2021 (en adelante "Directiva N°001-2021 /SBN").
- 2.5. Que, el recurso de apelación que obra en el Oficio N° 0573-2022-MTC/19.03 tiene catorce (14) numerales que contienen fundamentos de hecho y de derecho. No adjunta documentación. "El MTC" señala en su recurso de apelación lo siguiente: 1) Cuestiona si corresponde declarar improcedente un procedimiento de requerimiento de un predio no inscrito; 2) asimismo, indica que si bien es cierto, "el predio" aún no se encuentra inscrito ante Registros Públicos de Lima, éste cuenta con una escritura pública en la cual se verifica la adquisición del predio a favor del Ministerio de Justicia y Culto (actualmente Ministerio de Justicia). Es decir, señala que se ha demostrado que "el predio" es de titularidad del Estado; y 3) finalmente, "la SBN" no debería impedir que se le otorgue la transferencia de "el predio" a favor de "el MTC", dado que sus fundamentos de hecho y derecho se amparan en el inciso b), numeral 76.2, artículo 76° de "el Reglamento".
- 2.6. Que, con la finalidad de establecer una interpretación correcta del sentido de las normas acotadas; "la DGPE" mediante el Memorandum N° 0506-2022/SBN-DGPE solicitó opinión a la Dirección de Normas y Registro (en adelante "la DNR") sobre la viabilidad de transferir un inmueble de propiedad del Estado en mérito al "T.U.O del D. Leg N° 1192", aún cuando la titularidad registral de aquél se encuentre a favor de un tercero pero se cuenta con documento privado que acredita la propiedad de la entidad.
- 2.7. Que, mediante el Informe N° 00072-2022/SBN-DNR de fecha 14 de marzo de 2021, la Dirección de Normas y Registro (en adelante, "la DNR"), en virtud de la consulta realizada y estando facultada por los artículos 13° y literal j, numeral 14.1 del "T.U.O de la Ley N° 29151" en concordancia con lo dispuesto por el literal a), artículo 39° del "ROF de la SBN", opinó que la transferencia de propiedad y el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales requeridos en el marco de lo dispuesto en el artículo 41° del "T.U.O del D. Leg. N° 1192", pueden recaer sobre propiedad estatal no saneada, es decir, resulta viable que "la SBN" apruebe la transferencia de propiedad u otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales no saneados, para la ejecución de proyectos de inversión, siempre que se cuente con algún documento de fecha cierta (salvo donación, en la que es necesario contar con escritura pública) que acredite la titularidad estatal y se deje establecido que el adquirente debe efectuar el saneamiento del predio y/o establecido que el adquirente debe efectuar el saneamiento del predio y/o inmueble otorgado, para lo cual cuenta con el procedimiento especial de saneamiento previsto en el "T.U.O de la Ley N° 29151" y de "el Reglamento".

- 2.8. Que, de la revisión efectuada a los actuados administrativos, se advierte que en la información obtenida dentro del legajo SINABIP de "la SBN", "el predio" forma parte de un área de mayor extensión que tiene la asignación de CUS N° 134299 (provisional). Asimismo, se observa que dentro del área donde se encuentra "el predio", fue transferida mediante escritura pública de fecha 27 de octubre de 1964 ante el Notario Público el abogado Jorge E. Orihuela Ibérico, en la cual la Inmobiliaria Canto Grande S.A. transfirió al entonces Ministerio de Justicia y Culto, dos (2) predios, dentro de uno de los cuales, se encuentra "el predio" y está afectado por el derecho de vía del proyecto "Anillo Vial Periférico de la ciudad de Lima y Callao".
- 2.9. Que, en ese orden de ideas, se debe indicar que el CUS N° 134299 (provisional), queda pendiente de saneamiento, porque en aplicación del Decreto Supremo N° 130-2001-EF la extinta Jefatura de Adquisiciones de "la SBN" emitió la Resolución N° 080-2009/SBN-GO-JAD del 7 de mayo de 2009, modificada mediante Resolución N° 082-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2011, dispuso afectar en uso y en vía de regularización, a plazo indeterminado el área de 216 068,86 m², a favor del Instituto Nacional Penitenciario-INPE. Entonces, quedó pendiente de saneamiento el área remanente de 237 494,24 m², área en donde se ubica "el predio" y cuyo titular registral a la fecha es la Inmobiliaria Canto Grande S.A.C.
- 2.10. Que, sobre el aspecto de las acciones de saneamiento pendientes; "la SDDI" revisó el CUS N° 134299 (provisional) y señaló en "la Resolución impugnada", que dichas acciones debían estar a cargo del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (antes Ministerio de Justicia y Culto) y por ello, esa Entidad debía evaluar y concluir con el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el numeral 242.2, artículo 242^{o1} de "el Reglamento"; resultando inaplicable el "T.U.O del D. Leg. N° 1192", por lo cual, mediante "la Resolución impugnada", "la SDDI" declaró improcedente la solicitud.
- 2.11. Que, no obstante la citada opinión, el literal b) del numeral 76.2 del artículo 76° de "el Reglamento", señala lo siguiente: "Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes: a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste; b) los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública; y c) la entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente.
- 2.12. Que, tomando en consideración la opinión de "la DNR" contenida en el Informe N° 00072-2022/SBN-DNR; resulta que el literal b) del numeral 76.2 del artículo 76° de "el Reglamento" no resulta incompatible con lo exigido en el numeral 41.1, artículo 41° del "T.U.O del D. Leg. N° 1192", por cuanto se evidenció que "el predio" forma parte de un área mayor que está registrada en el SINABIP y tiene la asignación de CUS N° 134299 (provisional). Asimismo, dicha área donde se ubica "el predio", fue transferida mediante escritura pública de fecha 27 de octubre de 1964 ante el Notario Público el abogado Jorge E. Orihuela Ibérico, en la cual, la Inmobiliaria Canto Grande S.A transfirió al Ministerio de Justicia y Culto, dos (2) predios, dentro de uno de los cuales, se encuentra "el predio" materia de la presente solicitud.

¹Artículo 242.- Disposiciones generales

"(...).

242.2 Se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre éstos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios".

- 2.13. Que, en consecuencia, se trata de un predio estatal, por tanto, puede ser transferido siempre que "el MTC" cumpla con comprometerse por escrito a realizar el saneamiento e independización correspondiente, según lo señalado por "la DNR".
- 2.14. Que, finalmente debe indicarse que no constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto a la valorización de los medios impugnatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto y que dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.3, artículo 6° del "T.U.O de la LPAG", el cual, se aplica al caso al existir una interpretación discrepante entre las normas acotadas, la cual ha sido definida en atención a lo opinado por "la DNR".
- 2.15. Que, en ese sentido, debe declararse fundado el recurso de apelación interpuesto contra "la Resolución impugnada" y dejarse sin efecto dicha Resolución, con la finalidad de que "la SDDI" evalúe realizar las acciones que corresponden a la opinión emitida por "la DNR" en el Informe N° 00072-2022/SBN-DNR; dándose por agotada la vía administrativa.


III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **FUNDADO** el recurso de apelación presentado por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras contra la Resolución N° 1168-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de diciembre del 2021, la cual queda sin efecto; por los fundamentos expuestos en la presente resolución; dando por agotada la vía administrativa.

IV. **RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario evalúe realizar las acciones que corresponden a la opinión emitida por la Dirección de Normas y Registro en el Informe N° 00072-2022/SBN-DNR.
- 4.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.
- 4.3. **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 24/03/2022 15:03:26-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I.N° 15.1.2.1

INFORME N° 00072-2022/SBN-DNR

PARA : **JOSÉ FELISANDRO MAS CAMUS**
Director de Normas y Registro

DE : **SISSI CONSUELO MURILLO GUTIÉRREZ**
Especialista en Bienes Estatales

ASUNTO : Opinión sobre viabilidad de transferir un inmueble que no se encuentre saneado en mérito del TUO del Decreto Legislativo N° 1192

REFERENCIA : Memorándum N° 0506-2022/SBN-DGPE

FECHA : San Isidro, 14 de marzo de 2022

Me dirijo a usted en atención al documento citado en la referencia, mediante el cual la Directora (e) de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), solicita opinión la viabilidad de transferir un inmueble de propiedad del Estado en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192 aun cuando la titularidad registral de aquél se encuentre a favor de un tercero, pero se cuenta con documento privado que acredita la propiedad de la entidad.

En atención a las coordinaciones efectuadas con la Subdirección de Normas y Capacitación, sobre el particular, informo a su Despacho lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

Mediante el Memorando N° 00506-2022/SBN-DGPE, de fecha 08.03.2022 la DGPE solicita opinión legal respecto de la viabilidad de transferir un inmueble de propiedad del Estado en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aun cuando la titularidad registral de aquél se encuentre a favor de un tercero, pero se cuenta con documento privado que acredita la propiedad de la entidad.

Agrega que existe una escritura pública de transferencia mediante la cual una persona jurídica privada, transfiere a favor del Ministerio de Justicia y Culto, entre otros, un lote de 449.40 m², que forma parte de uno de mayor extensión inscrito en la Partida N°07023689, el cual tiene registro en el SINABIP con CUS provisional 134299.

La entidad administrada indica que emitir la resolución aprobatoria de transferencia a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, siempre y cuando se traten de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, señala

además la administrada, que la inscripción a registros públicos es facultativa y no constitutiva por lo que “el predio” es de propiedad del Estado.

Finalmente señala que, el Inciso b) del numeral 76.2 del artículo 76 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA señala: 76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes: (.....) b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública, como es el caso.

II. OBJETO DEL INFORME

Emitir opinión sobre la viabilidad de transferir un inmueble que no se encuentra saneado a favor del Estado en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192.

III. ANÁLISIS

De las funciones de la SBN

- 3.1 El artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA, TUO de la Ley N°29151, dispone que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es un organismo público descentralizado y constituye un pliego presupuestal, siendo el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes (predios) estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes (predios) cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 3.2 De acuerdo con lo estipulado en el literal j) del numeral 14.1 del TUO de la Ley N°29151, la SBN absuelve consultas, interpreta y emite pronunciamientos institucionales, sobre los predios estatales, con carácter general y orientador.
- 3.3 Por lo antes indicado, cabe señalar que el presente informe no se pronuncia sobre el caso concreto, sino que se evalúan las normas del SNBE en abstracto, tomando en cuenta la información contenida en la Solicitud de Ingreso como elementos que sirven para delimitar el ámbito de las normas a analizar.

Competencia de la SBN en el marco del TUO del Decreto Legislativo N° 1192

- 3.4 Mediante el 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 (TUO del Decreto Legislativo N° 1192), aprobado con el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26.10.2020, se regula el régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de interferencias para la ejecución de Obras de Infraestructura, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Perú.
- 3.5 En el marco de la citada norma, respecto de los predios de propiedad estatal, el numeral 41.1 de su artículo 41, autoriza a la SBN a transferir u otorgar algún derecho real (a título gratuito y automáticamente a favor del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto), sobre los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.
- 3.6 Cabe señalar que la facultad atribuida por la citada norma a favor de la SBN, está relacionada a su calidad de ente rector del SNBE, respecto de los predios del Gobierno Nacional en general, y le dota de una competencia especial extraordinaria para poder tomar predios del Gobierno Regional y Local, cuando las obras han sido declaradas por ley, emitida por el Congreso, que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en concordancia con lo establecido por la Carta Magna.
- Es preciso indicar que conforme lo señala el literal d) del numeral 5.4.2 de 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”, aprobada con la Resolución N° 060-2021/SBN, la referida declaratoria del proyecto puede estar contenida en un Decreto Legislativo o en un Decreto de Urgencia.
- 3.7 Ahora bien, el pedido de opinión se encuentra relacionada a si es posible que la SBN puede aprobar la transferencia de un predio (terreno o inmueble), de propiedad de una entidad, cuya titularidad se encuentra contenida en un

documento de fecha cierta, en aplicación de lo dispuesto en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

- 3.8 Del numeral 41.1 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, se advierte entre otros elementos que se deben tener en cuenta para la transferencia en propiedad u otorgamiento de otros derechos reales, los siguientes:
- a. Debe recaer sobre predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado.
 - b. Los predios y/o edificaciones son requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.
 - c. Se otorgan a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, cuando éstos lo señalen.
 - d. Se aprueba con Resolución de la SBN, en un plazo de máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.
 - e. La resolución de la SBN es irrecurrible en vía administrativa o judicial.
 - f. La transferencia de predios del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, y de las entidades del Gobierno Nacional, puede realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, siendo suficiente el pedido efectuado por la entidad beneficiaria.
- 3.9 Respecto del elemento relacionado a la propiedad estatal que se señala en el literal a) del numeral precedente, se debe indicar que no necesariamente podría hacer referencia a un predio y/o edificación que se encuentre saneado física y legalmente.
- 3.10 De acuerdo al artículo 949 del Código Civil “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.
- 3.11 Conforme lo señala el Dr. Jorge Avendaño Valdez la sola obligación de dar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. De manera que basta el acuerdo de voluntades para que la transferencia de propiedad se entienda producida, la inscripción no es necesaria. La transferencia puede quedar perfectamente convalidada y ser plenamente eficaz entre las partes por el solo mérito del consentimiento.

- 3.12 En materia de donación, los artículos 1621 y 1625 del Código Civil señalan que por “la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien”, y que “la donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad”.
- 3.13 De acuerdo a la información obrante en el CUS 134299, el Ministerio de Justicia y Culto (entidad) recibió de la Inmobiliaria Canto Grande S.A. mediante escritura pública de compra venta de fecha 27.10.1964, entre otros, el predio cuya transferencia está siendo solicitada por otra entidad, en el marco de lo dispuesto en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, para la ejecución de un proyecto de inversión.
- 3.14 El numeral 76.2 del artículo 76 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, dispone que “los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:
- a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.
 - b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.
 - c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente”.

Para la aplicación de tal disposición, por la naturaleza del caso, se requiere que los requisitos se presenten de manera conjunta; conforme así lo establece el numeral 5.4.4 de la Directiva N° DIR 00006-2022/SBN, Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales.

- 3.15 En esa línea, mientras exista un documento de fecha cierta (salvo la donación, en la que es necesario contar con Escritura Pública) que acredite la titularidad del Estado o de una entidad respecto de un predio y/o inmueble solicitado para la ejecución de un proyecto de inversión, en el marco de lo dispuesto por TUO del Decreto Legislativo N° 1192 y, en aplicación complementaria de lo dispuesto en el numeral 76.2 del artículo 76 del Reglamento de la Ley N° 29151, es viable la aprobación de acto solicitado, debiendo quedar establecido a cargo del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del

proyecto adquirente al cual pertenece el proyecto, la obligación de efectuar el saneamiento del predio y/o inmueble otorgado, para lo cual cuenta con el procedimiento especial de saneamiento previsto en el TUO de la Ley N° 29151 y del Reglamento de la Ley N° 29151.

IV. CONCLUSIONES

4.1 La transferencia de propiedad y el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales requeridos en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, pueden recaer sobre propiedad estatal no saneada.

4.2 Resulta viable que la SBN apruebe la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales no saneados, para la ejecución de proyectos de inversión, siempre que se cuente con algún documento de fecha cierta (salvo la donación, en la que es necesario contar con Escritura Pública) que acredite la titularidad estatal y, se deje establecido que el adquirente debe efectuar el saneamiento del predio y/o inmueble otorgado, para lo cual cuenta con el procedimiento especial de saneamiento previsto en el TUO de la Ley N° 29151 y del Reglamento de la Ley N° 29151.


Es todo cuanto informo a su Despacho.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
MURILLO GUTIERREZ Sissi Consuelo FAU
20131057823 hard
Fecha: 14/03/2022 18:27:32-0500

Especialista en Bienes Estatales

Visto el presente informe, el Director de Normas y Registro expresa su conformidad; en consecuencia, póngase en conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal.

 Firmado digitalmente por:
MAS CAMUS Jose Felisandro FAU
20131057823 hard
Fecha: 14/03/2022 18:28:28-0500

Director de Normas y Registro

JMC/smg

C.C.:
- SDNC
- SDDI