

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0743-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 855-2022/SBNSDAPE que contiene el recurso de reconsideración presentado por la empresa **EL PADRINO DIVERSIONES S.A.C**, debidamente representada por **PEDRO DOLORES ANGULO ACEVEDO**, contra el **Oficio N° 04521-2022/SBN-DGPE-SDAPE** del 15 de junio de 2022, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el cual se comunicó que el procedimiento de inscripción de dominio realizado sobre los predios inscritos en las partidas electrónicas nros. P03293728, P03294973 y P03284800 del registro de predios de Lima, fue realizado con arreglo a Ley; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establecen que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)". Asimismo, en el numeral 218.2, artículo 218° del citado marco legal se prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios.

4. Que, mediante Oficio N° 4521-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2022 en adelante “el oficio” (folio 99), se comunicó a la empresa El Padrino Diversiones S.A.C debidamente representada por Pedro Dolores Angulo Acevedo (en adelante “el administrado”), que el procedimiento de inscripción de dominio realizado sobre los predios inscritos en las partidas nros. P03293728, P03294973 y P03284800 (en adelante “los predios”), fue realizado con arreglo a Ley; por lo que, tiene a salvo su derecho de acudir a la vía jurisdiccional de ser el caso.

Respecto al recurso de reconsideración y su calificación

5. Que, mediante la Solicitud de Ingreso 17798-2022 de fecha 6 de julio de 2022 (folios 107 al 128), “el administrado” interpuso un recurso de reconsideración en contra del Oficio N° 04521-2022/SBN-DGPE-SDAPE, adjuntando como prueba nueva lo siguiente: **i)** Denuncia penal interpuesta ante la Segunda Fiscalía Provincial, Penal Corporativa de La Molina de fecha 29 de octubre de 2021 contra terceros por haber ingresado de manera violenta a parte del predio de “el administrado”; **ii)** Demanda de interdicto de retener interpuesta ante el 2° Juzgado Civil contra terceros respecto del bien inmueble de propiedad de “el administrado”; señalando además que no se han valorado los documentos privados y públicos con los que adquirió la propiedad. Por otra parte, señaló que se ha vulnerado su derecho al no haberle concedido la audiencia presencial solicitada; por lo que, solicita se evalúen, entre otros, los siguientes argumentos:

5.1. *“...mediante escrito presentado el 29 de abril de 2022, solicité a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales se deje sin efecto la asunción de titularidad de diversos predios, puesto que los mismos me fueron adjudicados de su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Collanac, probando mi dicho con diversos documentos públicos y privados, los que no habrían sido meritoados al momento de expedir el Oficio N° 4521-2022/SBN-DGPE-SDAPE”, vulnerando así mi derecho a la propiedad”.*

5.2. *“...se han vulnerado mis derechos constitucionales a la defensa y al debido proceso. La afirmación vertida se manifiesta cuando en el último párrafo del rubro I. Antecedentes, solicité de manera clara, expresa e inequívoca: que asimismo señora Superintendente se nos conceda una audiencia presencial a mi representado y abogados, a fin de poder ser escuchados y que nuestro justo reclamo sea atendido, ya que se está vulnerando el derecho a la propiedad privada; habiendo emitido pronunciamiento alguno sin atender nuestro pedido de audiencia”.*

5.3. *“...se indica que el predio de mi propiedad fue parte de un proceso de formalización del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, realizado por COFOPRI y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, constituyendo bienes de dominio público del Estado (uso deportes y áreas verdes) haciendo referencia a solo tres (3) inmuebles: P03293728, P03294973 y P03284800”.*

5.4. *“...se hace mención que los inmuebles se encuentra afectados en uso la Municipalidad Distrital de Pachacamac, es decir dicho órgano de gobierno local tiene la calidad de administrador de los inmuebles, mas no la calidad de propietario; de acuerdo a lo indicado por ustedes se tiene que el Estado representado por la SBN tiene la calidad de propietario de mi inmueble (titularidad indebida)”*

5.5. *“El Informe Preliminar N° 01289-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 6 de mayo de 2022, expedida por el área técnica de la SBN indica en el numeral 3.2.1 que los inmuebles (bienes de mi propiedad y registrados indebidamente a nombre del Estado) tiene como antecedente dominial a la Comunidad Campesina de Collanac (partida registral N° 11056781) y al Centro Poblado de Collanac (partida registral N° 11142660); es decir de acuerdo al documento expedido por ustedes se tiene que el origen del inmueble de mi propiedad, es originariamente privado”*

5.6. *“De acuerdo a lo contenido en el Informe Preliminar N° 01289-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 6 de mayo de 2022, se tiene que el inmueble de mi propiedad no viene siendo ocupado por el gobierno local o la entidad pública y por el contrario como propietario del inmueble vengo ejerciendo la defensa legal del derecho de propiedad que me asiste”*

6. Que, en tal sentido, previo a efectuar el análisis de los argumentos vertidos, corresponde a esta Subdirección verificar si “el administrado” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “el oficio”, de conformidad con el artículo 218° y 219° del “T.U.O de la Ley N° 27444”), conforme se detalla a continuación:

6.1. Respecto a si el recurso impugnativo fue presentado dentro del plazo otorgado por el “TUO de la Ley N° 27444”:

Cabe señalar que de conformidad con los artículos 18°¹ y 21° del “TUO de la Ley N° 27444”, “el oficio” fue notificado a “el administrado” el 20 de junio de 2022 en la dirección consignada en la solicitud, conforme se aprecia en el Acta de Notificación Bajo Puerta de fecha **20 de junio de 2022** (folio 101). En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio **vencía el 13 de julio de 2022**. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “el administrado” presentó el recurso de reconsideración el **6 de julio de 2022**, es decir, dentro del plazo legal.

6.2. Respecto a la presentación de nueva prueba:

El artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, el cual deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. En ese sentido, “el administrado” presentó como nueva prueba copias de la denuncia penal y demanda civil de interdicto, siendo que los mismos no formaban parte del expediente al momento de emitirse “el oficio”.

7. Que, en atención a lo expuesto en el párrafo precedente, debe considerarse en principio que el acto materia de impugnación es el contenido del Oficio N° 4521-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 99) emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; sin embargo, dicho documento fue dejado sin efecto con la emisión del Oficio N° 5216-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 105), a través del cual, entre otros se señaló lo siguiente:

7.1. *“...cabe precisar que de la revisión de su Solicitud de Ingreso N.° 11710-2022, se observó que en la sumilla del mencionado documento señaló: “Dejar sin efecto la asunción de titularidad y devolución de*

¹ **“Artículo 18.- Obligación de notificar**

(...)

18.2 La notificación personal podrá ser efectuada a través de la propia entidad, por servicios de mensajería especialmente contratados para el efecto y en caso de zonas alejadas, podrá disponerse se practique por intermedio de las autoridades políticas del ámbito local del administrado”.

¹ **“Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

21.5. En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

predio"; asimismo, en la conclusión de su pedido indicó: "resolver deberá declarar FUNDADA nuestra petición, debiéndose disponer "DEJAR SIN EFECTO LA ASUNCIÓN DE TITULARIDAD Y DEVOLUCIÓN DE PREDIO" por encontrarse ajustado a derecho y con arreglo a ley"; no evidenciándose en las secciones principales del documento el pedido de audiencia y/o si este fue gestionado a través del módulo Reúnete Virtual y/o Presencial ubicado en la página web de la SBN, establecido de manera principal para estos fines (teniendo por este medio a salvo su derecho de requerir audiencia de manera directa de considerarlo conveniente y con las prerrogativas que le resulten más factibles teniendo en cuenta la emergencia suscitada por el COVID-19)".

7.2. *"...cabe precisar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley de Procedimientos Administrativo General, los administrados pueden plantear la nulidad de actos administrativos que les conciernan, la misma que deberá efectuarse por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la referida Ley, circunstancia que no se ha dado en el presente caso; puesto que, de la revisión del documento de la referencia a), se aprecia que no señaló el recurso mediante el cual estaría planteando su solicitud".*

7.3. *"... teniendo en cuenta que la finalidad de su pedido de la referencia a), es proceder en contra del Oficio N.° 04521-2022/SBN-DGPE-SDAPE, en virtud a lo dispuesto en el numeral 1.3. del artículo IV del Título preliminar y el numeral 3 del Artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; consideramos viable encauzar el pedido formulado por su representada como un reclamo al pronunciamiento emitido por esta Subdirección a través del oficio antes mencionado".*

7.4. *"..., al haberse determinado una omisión involuntaria a lo consignado en su solicitud inicial respecto al otorgamiento de una cita presencial; se ha visto por conveniente dejar sin efecto en toda su extensión el Oficio N.° 04521-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2022; y, proceder con el otorgamiento de la reunión presencial requerida, la misma que se programa para el día martes 12 de julio del presente a horas 10:00 am en la sede principal de esta Superintendencia, ubicado en Calle Chinchón 890, San Isidro1, previo a resolver su pedido inicial".*

8. Que, de acuerdo a los párrafos precedentes, "el administrado" cumplió con presentar nueva prueba dentro del plazo legal; por lo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 218° y 219° del "TUO de la Ley N° 27444", corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso, valorando la nueva prueba ofrecida por "el administrado" y cada uno de los argumentos glosados en el mismo.

8.1. Con relación a la prueba nueva

Denuncia penal y demanda de interdicto de retener

Como se aprecia "el administrado" presentó: (i) Denuncia Penal interpuesta ante la Segunda Fiscalía Provincial, Penal Corporativa de La Molina de fecha 29 de octubre de 2021 contra Tecla Magna Inca Muñoz y otros, por la comisión del delito de usurpación agravada y daño simple; y, (ii) Demanda de interdicto de retener interpuesta ante el 2do Juzgado Civil contra Tecla Magna Inca Muñoz y otros.

Sobre este punto, cabe precisar que ambas acciones han sido ejecutadas por "el administrado" en contra de particulares, alegando la defensa del bien de su propiedad; consistiendo esta circunstancia, una liberalidad absoluta de "el administrado" de proceder de acuerdo a sus intereses.

Es decir, si bien los documentos exhibidos por "el administrado", denotan acciones relacionadas a la defensa de un derecho de propiedad, esta condición no resulta de valoración en el presente

procedimiento (derechos de particulares no inscritos); sino por el contrario se busca determinar si por pedido de “el administrado” corresponde o no dejar sin efecto las resoluciones por las que el Estado asume la titularidad de “los predios”.

Al respecto, consideramos que la existencia de acciones en vía judicial por parte de “el administrado” no es vinculante en el presente procedimiento; puesto que, no se tratan de procedimientos judiciales en los que se haya dilucidado el derecho de propiedad que ejerce sobre “los predios”.

Por lo expuesto, consideramos que la nueva prueba presentada por “el administrado” no desvirtúa lo resuelto a través de “el oficio”, en relación con su pedido de dejar sin efecto las resoluciones emitidas por esta Superintendencia para la inscripción de dominio de los “predios” a favor del Estado.

8.2. Sobre los otros argumentos presentados en su escrito de reconsideración y documentos obrantes en el expediente

Sobre el argumento señalado en el numeral 5.1 del quinto párrafo del presente documento

Sobre el presente, cabe precisar que “el administrado” en su solicitud de ingreso inicial, S.I 11710-2022 (folios 2 al 75), adjuntó entre otros los siguientes documentos: i) Acta de asamblea extraordinaria del 26 de octubre de 1997, ii) Acta de adjudicación del 15 de noviembre de 1997, iii) Inspección ocular del 2 de julio de 2013, y iv) Escritura Pública de Compra Venta del 27 de enero de 2016; alegando el derecho de propiedad sobre el área de 15 455,7241 m², que según señala abarcaría los seis predios inscritos en las partidas electrónicas P03293728, P03294973, P03284800, P03293729, P03293730 y P03293731 del registro de predios de Lima.

Al respecto, cabe precisar que los documentos antes detallados no resultan factibles de valoración -en vía administrativa- para sustentar derechos oponibles al del derecho del Estado adquirido en el marco del procedimiento de inscripción de dominio; toda vez que, como se informó en “el oficio”, este derecho se dio de manera automática por una disposición legal, de acuerdo a lo regulado en la octava disposición complementaria y final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687 y sus modificaciones, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada.

Los documentos que alega “el administrado” acreditarían su propiedad debieron ser presentados y valorados en su oportunidad por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); quien estuvo a cargo del proceso de formalización del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay (sector central, sector G y H); con la finalidad de que excluya dichas áreas o en su defecto proceda con la regularización de los actos de transferencia existentes.

Sobre el argumento señalado en el numeral 5.2 del quinto párrafo del presente documento

Sobre este punto, cabe señalar que tal como se precisó en “el oficio”, se determinó una omisión involuntaria del requerimiento de cita presencial efectuado por “el administrado”; situación que llevo a la emisión del Oficio N° 5216-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 105), mediante el cual se deja sin efecto “el oficio” **y se procede con el otorgamiento de la cita presencial, que fuera programada para el día 12 de julio de 2022**; sin embargo, dicha reunión no se llevó a cabo.

Al respecto cabe precisar que el Oficio N° 5216-2022/SBN-DGPE-SDAPE fue emitido con fecha 7 de julio de 2022; sin embargo, por problemas en la notificación digital, el mismo fue notificado a la casilla electrónica de “el administrado” con fecha 11 de julio de 2022, conforme se aprecia de la Constancia de Notificación Electrónica correspondiente a dicho oficio (folio 106).

Sobre la notificación realizada tenemos que el artículo 27° del “T.O.U de la Ley N° 27444”, dispone lo siguiente:

“Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

27.1 La notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido, si no hay prueba en contrario.

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad”.

En este contexto, si bien la notificación electrónica realizada a través de la plataforma del Sistema de Gestión Documental, fue realizada el 11 de julio de 2022 y no el 7 de julio, fecha en la que fue emitido el documento; cabe precisar que, el Oficio N° 5216-2022/SBN-DGPE-SDAPE pudo ser visualizado a través del módulo denominado “Trámite transparente” de esta Superintendencia desde el momento en que fue emitido por el Subdirector. Adicionalmente, se informa que por comunicación telefónica realizada el 12 de julio de 2022, el abogado del administrado manifestó haber recepcionado el documento.

Por otra parte, cabe informar que en el oficio remitido, se dio a conocer a “el administrado” la existencia del módulo denominado Reúnete Virtual y/o Presencial con el que cuenta esta Superintendencia; precisándole que, a través del mismo, puede gestionar las reuniones que considere convenientes, teniendo en cuenta las restricciones establecidas por el Gobierno dado el estado de emergencia ocasionado por el COVID-19; quedando a salvo su derecho de accionar de creerlo pertinente.

Adicionalmente, se deja constancia que hasta la fecha de la emisión del presente informe, “el administrado” no hizo uso de dicha liberalidad; siendo que inclusive, previo a la emisión del presente documento, se contactó por vía telefónica al abogado de “el administrado” para coordinar la realización de una reunión previa; sin embargo, manifestó que el administrado se encontraría de viaje y que su interés actual se centra en la resolución del recurso de reconsideración interpuesto.

Sobre el argumento señalado en el numeral 5.3 del quinto párrafo del presente documento

Sobre este punto, cabe aclarar, que “el administrado” en los puntos 4, 5 y 6 de la Solicitud de Ingreso N° 11710-2022, señala entre otros que: *“...los inmuebles descritos en los incisos a), b) y c) del punto 1 que antecede se encuentran asignados a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y los descritos en los incisos d), e) y f) se encuentran bajo competencia de COFOPRI”; asimismo indica que “solicito a la SBN tenga bien dejar sin efecto legal la asunción de titularidad de los inmuebles antes mencionados y descritos en los incisos a), b), c) y d) del punto 1 que antecede....con relación a los bienes descritos en los incisos e) y f) existen pedidos de ellos ante COFOPRI”.*

En este sentido, teniendo en consideración la información proporcionada por el administrado, se procedió a revisar las partidas correspondientes a los seis predios, verificando que efectivamente solo

los inscritos en las partidas P03293728, P03294973, P03284800 del registro de predios de Lima, se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia, al tener como titular al Estado; por lo que, dichas partidas fueron las únicas objeto de pronunciamiento.

Adicionalmente, como parte del proceso de formalización, COFOPRI identificó los predios como áreas de equipamiento urbano, realizando su inscripción en SUNARP en dichos términos; por lo que, gozan de la condición de dominio público del Estado, con las características de inalienable e imprescriptible.

Sobre el argumento señalado en el numeral 5.4 del quinto párrafo del presente documento

Sobre este punto, se precisa que los “predios”, tienen como titular al Estado representado por la SBN, siendo que efectivamente la Municipalidad Distrital de Pachacamac figura como beneficiario del derecho de afectación en uso.

Al respecto, cabe precisar que, el artículo 151° del Reglamento señala que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. **En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público** siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”).

En este sentido, el derecho de afectación en uso no implica el traslado del dominio del predio; sino únicamente su administración, por lo que se ratifica que, los “predios” son de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia.

Sobre el argumento señalado en el numeral 5.5 del quinto párrafo del presente documento

Sobre lo señalado en este punto, en relación a los antecedentes del predio, se tiene que de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar N° 1289-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folios 92 al 98), “los predios” tienen como antecedente la Comunidad Campesina de Collanac y el Centro Poblado de Collanac; lo cual guarda concordancia con lo señalado por COFOPRI al precisar los datos del predio matriz conforme a lo siguiente.

ID	PARTIDA	ANTECEDENTE
1	P03293728	P03293558 (Traslado de la partida 13061238) – Antecedente: P.E 11056781 (Comunidad Campesina de Collanac)
2	P03294973	P03294905 (Traslado de la partida 13069306) – Antecedente: P.E 11056781 (Comunidad Campesina de Collanac)
3	P03284800	P03254551, viene de la independización de la P.E 11142660 (Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay) Antecedente: P.E 11056781 (Comunidad Campesina de Collanac)

Adicionalmente, cabe señalar que de acuerdo a la Ley N° 28687 y sus modificatorias, COFOPRI de acuerdo a sus competencias puede llevar a cabo el proceso de saneamiento físico legal, entre otros, sobre terrenos de comunidades campesinas (teniendo en cuenta los requisitos para cada caso); por lo que, la afirmación realizada por esta Superintendencia no está relacionada a un cuestionamiento al proceso de formalización llevado a cabo por dicha entidad; sino meramente a describir lo identificado del cruce de bases gráficas realizado (carácter referencial) y la revisión de las partidas correspondientes a los “predios”.

En esta misma línea, consideramos que en el presente caso a nivel registral se ha acreditado el tracto sucesivo de “los predios”; toda vez que, si bien inicialmente pertenecieron a dominio de particulares (Comunidad Campesina de Collanac), posteriormente la COFOPRI asumió competencias con fines de formalización, asumiendo finalmente la titularidad el Estado – SBN en virtud a la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo n° 006-2006-VIVIENDA.

Sobre el argumento señalado en el numeral 5.6 del quinto párrafo del presente documento

Sobre este punto, se considera pertinente en principio señalar que esta Subdirección no ha realizado inspección técnica sobre los “predios”; por lo que, lo afirmado en el Informe Preliminar N° 1289-2022/SBN-DGPE-SDAPE constituye únicamente el resultado de la revisión de las imágenes obrantes en el aplicativo Google Earth (gabinete) las cuales tienen carácter referencial.

Asimismo, cabe precisar que **el derecho de propiedad no implica por regla general la posesión del predio**; más aún, en el caso de los predios estatales, donde generalmente vienen siendo utilizados por las diversas entidades integrantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales para el cumplimiento de sus fines o la prestación de un servicio público. Excepcionalmente, el predio es otorgado a favor de particulares para su uso, a través de algún procedimiento de administración gratuito u oneroso según cada caso concreto. En estos casos las entidades o particulares tienen la calidad de administrador del predio estatal.

En esta línea, en caso la entidad o el particular beneficiario de un acto de administración no cumpliera con la finalidad para la cual se otorgó el predio, corresponde se evalúe la extinción total o parcial del derecho otorgado; esto no implica bajo ninguna circunstancia la pérdida de dominio por parte del propietario (El Estado).

Sin perjuicio de lo antes señalado, estando al argumento de “el administrado” sobre la posesión de “los predios”, corresponde que esta Subdirección solicite a la Subdirección de Supervisión (SDS) de esta Superintendencia que realice las acciones de supervisión tendientes a verificar la situación del predio así como el cumplimiento de la finalidad por parte de la Municipalidad Distrital de Pachacamac.

9. Que, como se aprecia los argumentos esbozados por “el administrado” están más orientados a demostrar que ostenta un derecho de propiedad sobre los predios submateria; y que por ende, considera se debe dejar sin efecto las resoluciones de inscripción de dominio emitidas por esta Superintendencia, revirtiendo los predios a su favor; sin embargo, cabe precisar que conforme se ha evaluado, el procedimiento realizado por esta Superintendencia se dio con arreglo a Ley, de acuerdo con el marco legal establecido para la inscripción de dominio, toda vez que **no corresponde a la SBN evaluar la posible existencia de derechos de particulares sobre el predio (ya que esto fue realizado por COFOPRI)**; sino únicamente, verificar que el proceso de formalización haya culminado, es decir se trata de un derecho que el Estado asume de manera automática.
10. Que, por otra parte, si el pedido del administrado estuviera orientado al saneamiento del predio estatal

precisando la existencia de derechos de particulares previos al proceso de inscripción de dominio a favor del Estado, es menester señalar que inclusive dicha situación no resultaría factible, por cuanto la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su reglamento, contemplan la rectificación de predios estatales, únicamente **cuando haya superposición con derechos inscritos**.

11. Que, en esta línea el artículo 79° del Reglamento de la Ley N° 29151, señala que el procedimiento de rectificación puede **aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total**, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En este caso se rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que se identifiquen derechos que adolezcan de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional, situación que no se ha dado en el presente caso.
12. Que, de acuerdo a lo señalado, **esta Superintendencia no está afirmando o descartando la existencia de un derecho de propiedad que pueda asistir a “el administrado”**; sino que, se precisa que la SDAPE en el marco de sus competencias no le corresponde verificar si su derecho resulta oponible o no al que ostenta el Estado por la inscripción de dominio, teniendo a salvo “el administrado” de recurrir a la vía jurisdiccional de considerarlo pertinente.
13. Que, por tanto, se considera pertinente estimar en parte el recurso de reconsideración interpuesto por “el administrado” únicamente en el extremo referido a la omisión involuntaria del otorgamiento de cita presencial requerida, más aún si de acuerdo al Oficio N° 5216-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 105), “el oficio” fue dejado sin efecto en toda su extensión; resultando pertinente, declarar su nulidad. En este sentido, se desestima el recurso de reconsideración en el extremo referido a la valoración de la prueba nueva, puesto que no se generó la convicción de la administración pública para acoger el requerimiento de “el administrado” referido a reconocer el derecho de propiedad de este, a través de los documentos presentados en vía judicial.
14. Que, asimismo, respecto del asunto de fondo del pedido de “el administrado”, habiendo evaluado los otros argumentos planteados en su recurso y los documentos obrantes en el expediente, se concluye que su pedido resulta improcedente por cuanto no se ha identificado situación alguna que amerite dejar sin efecto las resoluciones de inscripción de dominio sobre los “predios”, habiendo sido otorgadas de acuerdo a norma.

De conformidad con lo dispuesto en el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “TUO de la Ley N° 27444”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0877-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- ESTIMAR en parte el recurso de reconsideración presentado por la empresa EL PADRINO DIVERSIONES S.A.C representada por PEDRO DOLORES ANGULO ACEVEDO, en el extremo referido a la omisión involuntaria del otorgamiento de la cita presencial; y, **DESESTIMAR** en el extremo referido a la valoración de la prueba nueva, en virtud a los argumentos expuestos en el presente informe.

SEGUNDO.- Declarar NULO el Oficio N° 04521- 2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2022, por los argumentos expuestos en el presente informe.

TERCERO.- Declarar IMPROCEDENTE el pedido del administrado, conforme a los argumentos expuestos en el presente informe.

CUARTO.- COMUNICAR la presente resolución a la Subdirección de Supervisión (SDS) de la esta Superintendencia con la finalidad de que realice las acciones de su competencia, conforme a los argumentos expuestos en el presente informe.

QUINTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez quede consentida la resolución que se emita como producto del presente informe.

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. –

Visado:

Profesional de la SDAPE

Profesional de la SDAPE

Profesional de la SDAPE

Firmado:

Subdirector de Administrador del Patrimonio Estatal