

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0070-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 01 de setiembre de 2023

**VISTO:**

El Expediente 1026-2022/SBNSDDI, que contiene el Recurso de Apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA GRAN COMPLEJO PARQUE AUTOMOTOR PUNO**, debidamente representada por su Presidente, Erasmo Monzón Peres, contra la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023, el cual desestimó el Recurso de Reconsideración interpuesto contra la Resolución 1278-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto de un predio ubicado en el Centro Poblado de Salcedo denominado AZIRUNI (ex Club de Tiro) con lote 02 con un área de 11 221,69 m<sup>2</sup>, en el distrito, provincia y departamento de Puno; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley 29151") y su Reglamento, aprobado, por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento de la Ley 29151") es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con la Resolución 0066-2022/SBN (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI") es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada;

3. Que, el literal i) del artículo 42 de “el ROF de la SBN” establece que corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorandum 2928-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2023, “la SDDI” traslada el Recurso de Apelación interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Gran Complejo Parque Automotor Puno (en adelante “la Asociación”) contra la Resolución 00574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023, y eleva el Expediente 1026-2022/SBNSDDI;

#### **De la calificación del recurso administrativo presentado por “la Asociación”**

5. Que, mediante la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (en adelante “la resolución materia de impugnación”) se resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado por “la Asociación” contra la Resolución 1278-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022, al haber sido presentado fuera del plazo legal que establece el artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante “el T.U.O. de la Ley 27444”);

6. Que, a través, de la Solicitud de Ingreso 18706-2023 del 18 de julio de 2023, “la Asociación” interpone Recurso de Apelación contra “la resolución materia de impugnación”), por los fundamentos principales que a continuación se detalla:

6.1 En la “resolución materia de impugnación” se indica que el predio se encuentra inscrito a favor de un determinado Sector y la SBN no se puede desvincular de que es la institución rectora de los bienes nacionales, por lo que, en coordinación con los otros sectores debe disponer la entrega del bien a “la Asociación” en calidad de venta o adjudicación directa. Además, en “la resolución materia de impugnación” se indica que “el predio” en su totalidad recae sobre áreas que son de titularidad del Estado, por lo que, es competencia de la SBN.

6.2 La SBN pretende excluirse de la obligación que le asiste como ente rector de los bienes nacionales tan sólo por un plazo legal, pues, con “la resolución materia de impugnación” se desestimó su recurso de reconsideración por presentarse fuera del plazo legal.

#### **De la calificación formal del Recurso de Apelación**

7. Que, inicialmente, corresponde a “la DGPE” efectuar la calificación formal del recurso de apelación interpuesto por “la Asociación”, la cual, una vez superada, corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se detalla lo siguiente:

##### **7.1 Del plazo de presentación del recurso de apelación**

a) El numeral 218.2 del artículo 218 del TUO de la Ley 27444, concordado con el numeral 145.1 del artículo 145 del mismo cuerpo legal, dispone que el término

para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

- b) Así, el artículo 222 del TUO de la Ley 27444”, señala que vencido los plazos para interponer los recursos administrativos, se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.
- c) A fs 696 del Expediente 1026-2022/SBNSDDI obra la “Correspondencia - Envío 01042-2023/SBN-GG-UTD” (Notificación 1731-2023/SBN-GG-UTD), a través de la cual, se deja constancia que mediante el correo: [notificaciones1@sbn.gob.pe](mailto:notificaciones1@sbn.gob.pe) del 03 de julio de 2023 se notificó a “la Asociación” la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI, al correo autorizado [cirow55555@gmail.com](mailto:cirow55555@gmail.com).
- d) “La Asociación”, el 18 de julio de 2023 interpone Recurso de Apelación contra “la resolución materia de impugnación”, tramitada con la Solicitud de Ingreso 18706-2023, conforme consta a fs. 697 del Expediente 1026-2022/SBNSDDI, por lo que, se ha verificado que el recurso de apelación interpuesto por “la Asociación” fue presentado dentro del plazo que establece el numeral 218.2 del artículo 218 del T.U.O. de la Ley 27444<sup>1</sup>.

## 7.2 De los supuestos que sustentan el recurso de apelación

- a) El artículo 220 del T.U.O de la Ley 27444, establece que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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. (El subrayado es nuestro).
- b) Así pues, el recurso de apelación se plantea ante dos supuestos:
  - (i) Cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas, vale decir, se trata de las mismas pruebas que obran en el expediente pero que al ser valoradas y analizadas por el superior jerárquico llevarían a conclusiones distintas a las contenidas en el acto materia de contradicción.
  - (ii) Cuando se trate de cuestiones de puro derecho, aludiendo básicamente a argumentación técnico legal del recurso, como por ejemplo invocar una causal de nulidad, la afectación a un principio procedimental, etc.
- c) Teniendo en cuenta los fundamentos que se indican en el numeral 7.2 del presente informe, se tiene que el recurso de apelación presentado por “la Asociación” se sustenta en la diferente interpretación de la documentación administrativa que obra en el Expediente 1026-2022/SBNSDDI.

## 7.3 De la legitimidad para interponer el recurso de apelación

- a) El inciso 120.1 del artículo 120 del T.U.O de la Ley 27444, establece que: “Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un

<sup>1</sup> 218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días

interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos”.

- b) Asimismo, el numeral 120.2 del T.U.O. de la Ley 27444, señala que: “Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral. (El subrayado es nuestro).
- c) Dicho esto, se tiene que mediante la Solicitud de Ingreso 25410-2022, “la Asociación” solicitó la compraventa directa de un predio ubicado en el Centro Poblado de Salcedo denominado “AZIRUNI” (ex Club de Tiro), con Lote 02, de un área de 11,221.69 m<sup>2</sup>, distrito, provincia y departamento de Puno (en adelante “el predio”); la cual dio origen a la Resolución 1278-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2022, que declaró Improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”, quien en el ejercicio de su facultad de contradicción administrativa interpuso Recurso de Reconsideración, el cual fue desestimado con “la resolución materia de impugnación”, razón por la cual, se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

**8.** Que, de lo expuesto, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Asociación” cumple con los requisitos de forma por lo que, corresponde que “la DGPE” admita a trámite el referido recurso;

#### **De la determinación de la cuestión de fondo**

La SBN tiene competencia o no sobre predios estatales inscritos a favor de otra entidad estatal

#### **De la descripción de los hechos**

**9.** Que, mediante la Solicitud de Ingreso 25410-2022, “la Asociación” solicitó la compraventa directa de “el predio”, sin precisar causal establecida en el artículo 222 de “el Reglamento de la Ley 29151”, sin embargo, hace mención que ejerce la posesión desde el año 2000;

**10.** Que, como parte de la calificación de toda solicitud de compra venta, “la SDDI” evaluó la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia. Es así que, “la SDDI” determinó que “el predio” recae sobre dos (2) predios de mayor extensión: i) 11,221.69 m<sup>2</sup> (100%) sobre el predio denominado Predio Rústico Salcedo, inscrito en la Partida N° 05006396, a favor del Estado Peruano, representado por el Ministerio de Educación y, ii) 9,300.00m<sup>2</sup> (82,86%) sobre el predio ubicado en la zona denominada Aziruni, inscrito en la Partida N° 11000289, a favor del Estado, representado por la Dirección Subregional de Vivienda y Construcción de Puno; ambas partidas del Registro de Propiedad Inmueble de Puno;

#### **De la titularidad de “el predio”**

**11.** Que, el inciso 9.2 del artículo 9 de “el Reglamento de la Ley 29151” establece que: “La SBN es la responsable de aprobar y ejecutar los actos vinculados a los predios de

**propiedad del Estado que se encuentran a su cargo, y bajo su competencia**, de conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas complementarias y conexas”. (El subrayado y el énfasis es nuestro”);

12. Que, asimismo, los numerales 1 y 3 del inciso 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento de la Ley 29151” establece que el trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, 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 (...).

3. **Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.** (...)”

13. Que, el numeral 5.8 de la Directiva DIR 0002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por la Resolución 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”) señala que: “La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre **inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.**” (El subrayado y el énfasis es nuestro). Entiéndase como entidad competente aquella que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, según lo establecido en el artículo 8 del T.U.O. de la Ley 29151;

14. Que, asimismo, el numeral 6.7.1 de “la Directiva” establece que: “Luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la SDDI o la que haga sus veces procede a **verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio**, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. (El subrayado y el énfasis es nuestro);

15. Que, por ende, de la normativa expuesta, se puede inferir que la SBN es la responsable del trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de dominio privado estatal, con inscripción registral, respecto de los cuales el Estado, representado por la SBN o, alguna entidad estatal que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos;

### **Del Principio de Legitimación**

16. Que, a propósito de lo expuesto, el artículo 2013 del Código Civil señala que: “El contenido del asiento registral **se presume cierto y produce todos sus efectos**, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme (...)” (El subrayado y el énfasis es nuestro);

17. Por otro lado, la Ley 26366, que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, establece en el literal b) del artículo 3, como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: “b) **La intangibilidad del contenido de los asientos registrales**, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme” (El subrayado y el énfasis es nuestro);

18. Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado por la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, establece en el Numeral VII del Título Preliminar lo siguiente:

**“ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Los asientos registrales **se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos**, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.” (El subrayado y el énfasis es nuestro).

19. Que, así también lo ha señalado el **Tribunal Registral** en la **Resolución 542-2022-SUNARP-TR** del 14 de febrero de 2022, que resuelve el recurso de apelación presentado por Luis Ricardo Salvador Chirinos Chirinos contra la anotación de tacha vinculada con el Título: 2860636-2021 del 15.10.2021, tramitado como Recurso: 777-2021-H.T. 022910, procedencia: Zona Registral N XII – Sede Arequipa, señalando en el numeral 8 lo siguiente:

“8. Ahora bien, conforme al principio de legitimación, recogido en los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, todos los asientos registrales se presumen ciertos y producen sus efectos, mientras no se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez.

Así, el principio de legitimación **protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos**, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente **ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica**.

Sin embargo, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación es iuris tantum, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o la vía arbitral”.

20. Que, entonces, el principio de legitimación supone la presunción de que los derechos reales inscritos en el Registro de Predios existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. La inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos mientras no se rectifique y se declare judicialmente o arbitralmente su invalidez;

**De la calificación efectuada por la SDDI**

21. Que, así pues, de la evaluación efectuada a la solicitud presentada por “la Asociación”, “la SDDI”, de acuerdo al numeral 6.4 de “la Directiva”, emitió el Informe Preliminar 01530-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2022 (fojas 267 a 269), en cuyo numeral 3.2 se efectúa la evaluación registral de “el predio” y se arriba a la conclusión 4.3, según se detalla a continuación:

### 3.2 De la situación registral de “el predio”:

3.2.1 Efectuada la consulta al Aplicativo SINABIP, el GEOCATASTRO de la SBN y en el visor SUNARP<sup>1</sup>, se ha verificado que “el predio” recae sobre dos (2) predios de mayor extensión, conforme se detalla a continuación:

- a) Totalmente en un área de 11 221,69 m<sup>2</sup> (100 %) sobre de un predio de mayor extensión denominado Predio Rústico Salcedo, inscrito a favor del **Estado Peruano – Ministerio de Educación**, en la Partida N° **05006396** de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna y anotado con el **CUS 46489**, independizado del tomo 5 foja 279 (Asiento 14), que continúa en la Partida N° 07010503.
- b) Parcialmente, área de 9 300,00 m<sup>2</sup> (82,86 %) sobre de un predio de mayor extensión ubicado en la zona denominada Aziruni, inscrito a favor de la **Dirección Sub-regional de Vivienda y Construcción de Puno** en el tomo 144 foja 245, que continúa en la Partida N° **11000289** de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, independizado del tomo 5 foja 279 (Asiento 10), que continúa en la Partida N° 07010503.

Al respecto, se advierte duplicidad registral de la Partida N° **05006396** (CUS 46489) con la Partida N° **11000289**, ambas independizadas del tomo 5 fojas 279, que continúa en la Partida N° 07010503.

De la lectura de la Partida N° 11000289 se advierte que presenta 166 fojas, con diversas anotaciones de independización, por lo que es posible la existencia de otras partidas registrales no identificadas en los ámbitos evaluados.

4.3 “El predio” no recae sobre área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que, no corresponde continuar con la evaluación de otros aspectos que afecten la libre disponibilidad de “el predio”, ni con la evaluación del cumplimiento de causales de venta directa.

**22.** Que, entonces, si bien es cierto, “el predio” es un bien de dominio privado estatal, también es verdad que, no se encuentra bajo la competencia de la SBN, pues, la titularidad registral recae sobre dos (02) predios de mayor extensión que se encuentran a nombre del Estado, representado por el Ministerio de Educación, según se aprecia de la Partida 05006396 y, de la Dirección Subregional de Vivienda y Construcción de Puno, según se aprecia de la Partida 11000289, ambas partidas del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Puno;

**23.** Que, en tal sentido, cuando “la Asociación” afirma que “el predio” se encuentra inscrito a favor de un determinado Sector y la SBN, por ser la institución rectora de los bienes nacionales, en coordinación con los otros sectores, debe disponer la entrega del bien a “la Asociación” en calidad de venta o adjudicación directa, denota, en primer lugar, que se estaría desconociendo el derecho de propiedad que cualquier entidad estatal que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales puede ejercer sobre los bienes que aparecen inscritos a su nombre y, en segundo lugar, se estaría vulnerando el Principio de Legitimación Registral que tiene por objeto otorgar fuerza legitimatoria a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral y, se presume cierta y produce todos sus efectos mientras no se rectifique y se declare judicialmente o arbitralmente su invalidez, por lo que, carece de asidero legal el primer argumento expuesto por “la Asociación”;

**24.** Que, por otro lado, “la Asociación” afirma que la SBN pretende excluirse de la obligación que le asiste como ente rector de los bienes nacionales tan sólo por un plazo legal, pues, con “la resolución materia de impugnación” se desestimó su recurso de reconsideración por presentarse fuera del plazo legal. Al respecto, el numeral 218.2 del artículo 218 del TUO de la Ley 27444, concordado con el numeral 145.1 del artículo 145 del mismo cuerpo legal, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

**25.** Que, así, también el artículo 222 del TUO de la Ley 27444, señala que vencido los plazos para interponer los recursos administrativos, se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.

**26.** Que, conforme se aprecia de autos y de la “la resolución materia de impugnación”, “la Asociación” fue notificada el 27 de febrero de 2023, por lo que, el plazo legal más el término de la distancia, venció el 23 de marzo de 2023, siendo que el recurso de reconsideración fue presentado por “la Asociación” el 29 de mayo de 2023, por lo que, se tiene que no fue presentado dentro del plazo legal para ejercer el derecho de contradicción vía recurso impugnativo en sede administrativa; en consecuencia “la Asociación” perdió el derecho a articularlo. Entonces el segundo argumento de “la Asociación” carece de asidero legal;

**27.** Que, conforme a lo expuesto, debe dictarse el acto administrativo que declare infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Asociación” contra “la resolución materia de impugnación”, por cuanto, la SBN no tiene competencia sobre bienes de dominio privado estatal que aparecen inscritos a favor de otras entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, como en el presente caso que “el predio” recae sobre dos (02) predios de mayor extensión, inscritos a favor del Ministerio de Educación y la Dirección Subregional de Vivienda y Construcción de Puno; de tal manera, que por el Principio de Legitimación Registral, le otorga fuerza legitimatoria a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral y, se presume cierta y produce todos sus efectos mientras no se rectifique y se declare judicialmente o arbitralmente su invalidez, dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con el T.U.O. de la Ley 29151, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, el T.U.O. de la Ley 27444, el R.O.F. de la SBN, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el Recurso de Apelación presentado por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA GRAN COMPLEJO PARQUE AUTOMOTOR PUNO**, debidamente representada por su Presidente, Erasmo Monzón Peres, contra la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.-** Confirmar la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023.

**Artículo 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **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 y comuníquese**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00379-2023/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de Apelación interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Gran Complejo Parque Automotor Puno contra la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 2939-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I 18706-2023  
c) Expediente 1026-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 31 de agosto de 2023

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, se traslada el Recurso de Apelación interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Gran Complejo Parque Automotor Puno contra la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023.

Al respecto, paso a informar lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley 29151") y su Reglamento, aprobado, por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento de la Ley 29151") es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con la Resolución 0066-2022/SBN (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI") es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.
- 1.3. El literal i) del artículo 42 de "el ROF de la SBN" establece que corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

- 1.4. A través del Memorandum 2928-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2023, “la SDDI” traslada el Recurso de Apelación interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Gran Complejo Parque Automotor Puno (en adelante “la Asociación”) contra la Resolución 00574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023, y eleva el Expediente 1026-2022/SBNSDDI.

## II. **OBJETO**

El presente informe tiene por objeto emitir opinión sobre el Recurso de Apelación interpuesto por “la Asociación” contra la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023.

## III. **ANALISIS**

### **De la calificación del recurso administrativo presentado por “la Asociación”**

- 3.1 Mediante la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (en adelante “la resolución materia de impugnación”) se resolvió DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por “la Asociación” contra la Resolución 1278-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022, al haber sido presentado fuera del plazo legal que establece el artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante “el T.U.O. de la Ley 27444”).
- 3.2 A través de la Solicitud de Ingreso 18706-2023 del 18 de julio de 2023, “la Asociación” interpone Recurso de Apelación contra “la resolución materia de impugnación”), por los fundamentos principales que a continuación se detalla:
- 3.2.1 En la “resolución materia de impugnación” se indica que el predio se encuentra inscrito a favor de un determinado Sector y la SBN no se puede desvincular de que es la institución rectora de los bienes nacionales, por lo que, en coordinación con los otros sectores debe disponer la entrega del bien a “la Asociación” en calidad de venta o adjudicación directa. Además, en “la resolución materia de impugnación” se indica que “el predio” en su totalidad recae sobre áreas que son de titularidad del Estado, por lo que, es competencia de la SBN.
- 3.2.2 La SBN pretende excluirse de la obligación que le asiste como ente rector de los bienes nacionales tan sólo por un plazo legal, pues, con “la resolución materia de impugnación” se desestimó su recurso de reconsideración por presentarse fuera del plazo legal.

### **De la calificación formal del Recurso de Apelación**

- 3.3 Inicialmente, corresponde a “la DGPE” efectuar la calificación formal del recurso de apelación interpuesto por “la Asociación”, la cual, una vez superada, corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se detalla lo siguiente:

#### **3.3.1 Del plazo de presentación del recurso de apelación**

- a) A fojas 696 del Expediente 1026-2022/SBNSDDI obra la “Correspondencia - Envío 01042-2023/SBN-GG-UTD” (Notificación 1731-2023/SBN-GG-UTD), a través de la cual, se deja constancia que mediante el correo: [notificaciones1@sbn.gob.pe](mailto:notificaciones1@sbn.gob.pe) del 03

de julio de 2023 se notificó a “la Asociación” la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI, al correo autorizado [cirow55555@gmail.com](mailto:cirow55555@gmail.com).

- b) “La Asociación”, el 18 de julio de 2023 interpone Recurso de Apelación contra “la resolución materia de impugnación”, tramitada con la Solicitud de Ingreso 18706-2023, conforme consta a fs. 697 del Expediente 1026-2022/SBNSDDI, por lo que, se ha verificado que el recurso de apelación interpuesto por “la Asociación” fue presentado dentro del plazo que establece el numeral 218.2 del artículo 218 del T.U.O. de la Ley 27444<sup>1</sup>.

### 3.3.2 De los supuestos que sustentan el recurso de apelación

- a) El artículo 220 del T.U.O de la Ley 27444, establece que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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. (El subrayado es nuestro).
- b) Así pues, el recurso de apelación se plantea ante dos supuestos:
- (i) Cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas, vale decir, se trata de las mismas pruebas que obran en el expediente pero que al ser valoradas y analizadas por el superior jerárquico llevarían a conclusiones distintas a las contenidas en el acto materia de contradicción.
- (ii) Cuando se trate de cuestiones de puro derecho, aludiendo básicamente a argumentación técnico legal del recurso, como por ejemplo invocar una causal de nulidad, la afectación a un principio procedimental, etc.
- c) Teniendo en cuenta los fundamentos que se indican en el numeral 3.2 del presente informe, se tiene que el recurso de apelación presentado por “la Asociación” se sustenta en la diferente interpretación de la documentación administrativa que obra en el Expediente 1026-2023/SBNSDDI.

### 3.3.3 De la legitimidad para interponer el recurso de apelación

- a) El inciso 120.1 del artículo 120 del T.U.O de la Ley 27444, establece que: “Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos”.
- b) Asimismo, el numeral 120.2 del T.U.O. de la Ley 27444, señala que: “Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral. (El subrayado es nuestro).
- c) Dicho esto, se tiene que mediante la Solicitud de Ingreso 25410-2022, “la Asociación” solicitó la compraventa directa de un predio ubicado en el Centro Poblado de Salcedo denominado “AZIRUNI” (ex Club de Tiro), con Lote 02, de un área de 11,221.69 m<sup>2</sup>, distrito, provincia y departamento de Puno (en adelante “el

<sup>1</sup> 218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

predio”); la cual dio origen a la Resolución 1278-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2022, que declaró Improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”, quien en el ejercicio de su facultad de contradicción administrativa interpuso Recurso de Reconsideración, el cual fue desestimado con “la resolución materia de impugnación”, razón por la cual, se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

### III.b De la determinación de la cuestión de fondo

- 3.4 La SBN tiene competencia o no sobre predios estatales inscritos a favor de otra entidad estatal.

#### De la descripción de los hechos

- 3.5 Mediante la Solicitud de Ingreso 25410-2022, “la Asociación” solicitó la compraventa directa de “el predio”, sin precisar causal establecida en el artículo 222 de “el Reglamento de la Ley N° 29151”, sin embargo, hace mención que ejerce la posesión desde el año 2000.
- 3.6 Como parte de la calificación de toda solicitud de compra venta, “la SDDI” evaluó la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia. Es así que, “la SDDI” determinó que “el predio” recae sobre dos (2) predios de mayor extensión: i) 11,221.69 m<sup>2</sup> (100%) sobre el predio denominado Predio Rústico Salcedo, inscrito en la Partida N° 05006396, a favor del Estado Peruano, representado por el Ministerio de Educación y, ii) 9,300.00m<sup>2</sup> (82,86%) sobre el predio ubicado en la zona denominada Aziruni, inscrito en la Partida N° 11000289, a favor del Estado, representado por la Dirección Subregional de Vivienda y Construcción de Puno; ambas partidas del Registro de Propiedad Inmueble de Puno.

#### De la titularidad de “el predio”

- 3.7 El inciso 9.2 del artículo 9 de “el Reglamento de la Ley 29151” establece que: “La SBN es la responsable de aprobar y ejecutar los actos vinculados a los predios de propiedad del Estado que se encuentran a su cargo, y bajo su competencia, de conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas complementarias y conexas”. (El subrayado y el énfasis es nuestro)”
- 3.8 Asimismo, los numerales 1 y 3 del inciso 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento de la Ley 29151” establece que el trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, 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 (...).”

3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad. ( ...)”

- 3.9 El numeral 5.8 de la Directiva N° DIR 0002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por la Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”) señala que: “La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.” (El subrayado y el énfasis es nuestro). Entiéndase como entidad

competente aquella que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, según lo establecido en el artículo 8 del T.U.O. de la Ley 29151.

- 3.10** Asimismo, el numeral 6.7.1 de “la Directiva” establece que: “Luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la SDDI o la que haga sus veces procede a **verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio**, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. (El subrayado y el énfasis es nuestro).
- 3.11** Por ende, de la normativa expuesta, se puede inferir que la SBN es la responsable del trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de dominio privado estatal, **con inscripción registral**, respecto de los cuales el Estado, representado por la SBN o, **alguna entidad estatal que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, ejercen**, dentro de los límites que establece la legislación vigente, **el derecho de propiedad** con todos sus atributos.

### **Del Principio de Legitimación**

- 3.12** A propósito de lo expuesto, el artículo 2013 del Código Civil señala que: “El contenido del asiento registral **se presume cierto y produce todos sus efectos**, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme (...)” (El subrayado y el énfasis es nuestro).
- 3.13** Por otro lado, la Ley 26366, que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, establece en el literal b) del artículo 3, como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: “b) **La intangibilidad del contenido de los asientos registrales**, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme” (El subrayado y el énfasis es nuestro).
- 3.14** El Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado por la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, establece en el Numeral VII del Título Preliminar lo siguiente:

#### **“ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Los asientos registrales **se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos**, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.” (El subrayado y el énfasis es nuestro).

- 3.15** Así también lo ha señalado el Tribunal Registral en la Resolución 542-2022-SUNARP-TR del 14 de febrero de 2022, que resuelve el recurso de apelación presentado por Luis Ricardo Salvador Chirinos Chirinos contra la anotación de tacha vinculada con el Título: 2860636-2021 del 15.10.2021, tramitado como Recurso: 777-2021-H.T. 022910, procedencia: Zona Registral N XII – Sede Arequipa, señalando en el numeral 8 lo siguiente:

“8. Ahora bien, conforme al principio de legitimación, recogido en los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, todos los asientos registrales se presumen ciertos y producen sus efectos, mientras no se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez.

Así, el principio de legitimación **protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos**, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente **ofrecerá la existencia de un derecho**,

**de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro pública.**

Sin embargo, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación es iuris tantum, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o la vía arbitral”.

- 3.16** Entonces, el principio de legitimación supone la presunción de que los derechos reales inscritos en el Registro de Predios existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. La inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos mientras no se rectifique y se declare judicialmente o arbitrariamente su invalidez.

**De la calificación efectuada por la SDDI**

- 3.17** Así pues, de la evaluación efectuada a la solicitud presentada por “la Asociación”, “la SDDI”, de acuerdo al numeral 6.4 de “la Directiva”, emitió el Informe Preliminar 01530-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2022 (fojas 267 a 269), en cuyo numeral 3.2 se efectúa la evaluación registral de “el predio” y se arriba a la conclusión 4.3, según se detalla a continuación:

**3.2 De la situación registral de “el predio”:**

- 3.2.1 Efectuada la consulta al Aplicativo SINABIP, el GEOCATASTRO de la SBN y en el visor SUNARP<sup>1</sup>, se ha verificado que “el predio” recae sobre dos (2) predios de mayor extensión, conforme se detalla a continuación:
- a) Totalmente en un área de 11 221,69 m<sup>2</sup> (100 %) sobre de un predio de mayor extensión denominado Predio Rústico Salcedo, inscrito a favor del **Estado Peruano – Ministerio de Educación**, en la Partida N° **05006396** de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna y anotado con el **CUS 46489**, independizado del tomo 5 foja 279 (Asiento 14), que continúa en la Partida N° 07010503.
  - b) Parcialmente, área de 9 300,00 m<sup>2</sup> (82,86 %) sobre de un predio de mayor extensión ubicado en la zona denominada Aziruni, inscrito a favor de la **Dirección Sub-regional de Vivienda y Construcción de Puno** en el tomo 144 foja 245, que continúa en la Partida N° **11000289** de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, independizado del tomo 5 foja 279 (Asiento 10), que continúa en la Partida N° 07010503.

Al respecto, se advierte duplicidad registral de la Partida N° **05006396** (CUS 46489) con la Partida N° **11000289**, ambas independizadas del tomo 5 fojas 279, que continúa en la Partida N° 07010503.

De la lectura de la Partida N° 11000289 se advierte que presenta 166 fojas, con diversas anotaciones de independización, por lo que es posible la existencia de otras partidas registrales no identificadas en los ámbitos evaluados.

- 4.3 “El predio” no recae sobre área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que, no corresponde continuar con la evaluación de otros aspectos que afecten la libre disponibilidad de “el predio”, ni con la evaluación del cumplimiento de causales de venta directa.

- 3.18** Entonces, si bien es cierto, “el predio” es un bien de dominio privado estatal, también es verdad que, no se encuentra bajo la competencia de la SBN, pues, la titularidad registral recae sobre dos (02) predios de mayor extensión que se encuentran a nombre

del Estado, representado por el Ministerio de Educación, según se aprecia de la Partida 05006396 y, de la Dirección Subregional de Vivienda y Construcción de Puno, según se aprecia de la Partida 11000289, ambas partidas del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Puno.

- 3.19** En tal sentido, cuando “la Asociación” afirma que “el predio” se encuentra inscrito a favor de un determinado Sector y la SBN, por ser la institución rectora de los bienes nacionales, en coordinación con los otros sectores, debe disponer la entrega del bien a “la Asociación” en calidad de venta o adjudicación directa, denota, en primer lugar, que se estaría desconociendo el derecho de propiedad que cualquier entidad estatal que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales puede ejercer sobre los bienes que aparecen inscritos a su nombre y, en segundo lugar, se estaría vulnerando el Principio de Legitimación Registral que tiene por objeto otorgar fuerza legitimatoria a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral y, se presume cierta y produce todos sus efectos mientras no se rectifique y se declare judicialmente o arbitrariamente su invalidez, por lo que, carece de asidero legal los argumentos expuestos por “la Asociación”.
- 3.20** Por otro lado, “la Asociación” afirma que la SBN pretende excluirse de la obligación que le asiste como ente rector de los bienes nacionales tan sólo por un plazo legal, pues, con “la resolución materia de impugnación” se desestimó su recurso de reconsideración por presentarse fuera del plazo legal. Al respecto, el numeral 218.2 del artículo 218 del TUO de la Ley 27444, concordado con el numeral 145.1 del artículo 145 del mismo cuerpo legal, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 3.21** Así, también el artículo 222 del TUO de la Ley 27444, señala que vencido los plazos para interponer los recursos administrativos, se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.
- 3.22** Conforme se aprecia de autos y de la “la resolución materia de impugnación”, “la Asociación” fue notificada el 27 de febrero de 2023, por lo que, el plazo legal más el término de la distancia, venció el 23 de marzo de 2023, siendo que el recurso de reconsideración fue presentado por “la Asociación” el 29 de mayo de 2023, por lo que, se tiene que no fue presentado dentro del plazo legal para ejercer el derecho de contradicción vía recurso impugnativo en sede administrativa; en consecuencia “la Asociación” **perdió el derecho a articularlo**. Entonces el argumento de “la Asociación” carece de asidero legal.

#### **IV. CONCLUSIONES:**

- 4.1** El Principio de Legitimación Registral tiene por objeto otorgar fuerza legitimatoria a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral y, se presume cierta y produce todos sus efectos mientras no se rectifique y se declare judicialmente o arbitrariamente su invalidez.
- 4.2** Cualquier entidad estatal que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales puede ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes que aparecen inscritos a su nombre.
- 4.3** “El predio” recae sobre dos (02) predios de mayor extensión, cuya titularidad registral se encuentra a nombre del Estado, representado por el Ministerio de Educación, según se aprecia de la Partida 05006396 y, de la Dirección Subregional de Vivienda y Construcción de Puno, según se aprecia de la Partida 11000289, ambas partidas del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Puno.

- 4.4 La SBN no tiene competencia sobre bienes de dominio privado estatal que aparecen inscritos a favor de otras entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuya titularidad registral tiene fuerza legitimatoria.
- 4.5 El recurso de reconsideración resuelto con "la resolución materia de impugnación" no fue presentado dentro del plazo legal para ejercer el derecho de contradicción vía recurso impugnativo en sede administrativa, por lo que, "la Asociación" perdió el derecho a articularlo.

## **VI OPINION**

Estando a los fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos, la suscrita es de la opinión que se declare **INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Gran Complejo Parque Automotor Puno contra la Resolución 0574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023, dando por agotada la vía administrativa.

## **VII RECOMENDACION**

Se recomienda que el Director de Gestión del Patrimonio Estatal proceda a emitir el acto administrativo que declare **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por "la Asociación", en los términos que se indican en el proyecto adjunto al presente.

Atentamente,

### **Especialista legal**

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**