

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0509-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1397-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el administrado, **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 117,20 m², ubicada en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia de Lima y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal), en la partida registral N° P02218457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 164367 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Escrito s/n (S.I. N° 32704-2021), presentado el 21 de diciembre de 2021 (foja 1), el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES** (en adelante, “MTC”), representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras, solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° 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,

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado **“CONSTRUCCIÓN DEL ANILLO VIAL PERIFERICO DE LA CIUDAD DE LIMA Y CALLAO”**. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 5 al 17); **b)** Informe de Inspección técnica y fotografías de “el predio” (fojas 18 al 22); **c)** copia informativa de la partida registral N° P02218457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 23 al 36); **d)** fotografías del título archivado (fojas 37 al 68); **e)** memoria descriptiva, plano perimétrico – ubicación y plano diagnóstico (fojas 69 al 73).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, dispone que para la aplicación de la citada norma, 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, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

4. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, “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° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

5. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

6. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Memorándum N° 04424-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2021 (fojas 74) se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC de esta Superintendencia, la creación del registro de CUS correspondiente, en el cual conste la anotación preventiva del procedimiento de transferencia. En respuesta, mediante Memorando N° 01033-2022/SBN-DNR-SDRC del 1 de abril del 2022 (foja 88), la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 164367.

8. Que, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, mediante Oficio N° 05539-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2021 (foja 75), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en la partida registral N° P02218457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, la cual se fue inscrita en el Asiento 00002 de la referida partida registral, que actualmente no se encuentra vigente por haber caducado de pleno derecho; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio N° 01022-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de marzo de 2022, notificado con fecha 28 de marzo de 2022 (fojas 86 y 87), se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como titular de “el predio”, que el “MTC” ha solicitado su transferencia, en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

10. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar N° 00065-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2022 (fojas 80 al 85) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose una observación, la cual se trasladó al “MTC” mediante el Oficio N° 01089-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 89 al 92)], siendo la siguiente: Revisada la documentación presentada, en los literales h) e i) del punto IV.1.1 del Plan de Saneamiento Físico Legal y el numeral 3 del Informe de Inspección Técnica, indica que sobre “el predio” existen ocupaciones de construcciones precarias con fines de vivienda; en ese sentido, corresponde aclarar y/o precisar si dichas construcciones se encuentran ocupadas y, de ser el caso, precisar y/o aclarar que los poseedores no se encuentren incursos dentro de los supuestos establecidos en el numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N° 1192”, esto es, descartar la existencia de poseedores con más de diez años de antigüedad que tengan título de posesión inscrito o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”².

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 25 de abril de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual del “MTC”, conforme consta del cargo del mismo (fojas 91 y 92); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 9 de mayo de 2022.

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante escrito S/N (S.I. N° 10817-2022) presentada el 19 de abril de 2022 (fojas 93 al 96) y Oficio N° 2026-2022-MTC/19.03 (S.I. N° 10922-2022) presentado el 20 de abril de 2022 (fojas 97 al 101), el “MTC” pretende subsanar las observaciones señaladas en el décimo considerando de la presente resolución, conforme el siguiente detalle:

- Respecto a la observación el “MTC” alega que descartar la existencia de poseedores con más de diez años de antigüedad que tengan título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, de conformidad con el numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N° 1192”, no constituye un requisito para que se otorgue la transferencia del predio submateria, asimismo, agrega que una vez que el “MTC” haya adquirido la titularidad de “el predio”, procederá a la identificación del sujeto pasivo conforme a los procedimientos establecidos, para lo cual se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 6.3 del “Decreto Legislativo N° 1192”.

13. Que, al respecto, si bien es cierto la aplicación del numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N° 1192”, no prohíbe la transferencia de predios de dominio privado del Estado ocupados, sí define al sujeto pasivo de predios inscritos de dominio privado del Estado, como aquel poseedor con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o través de la presentación de por lo menos dos pruebas, teniendo una de ellas la calidad de prueba obligatoria de conformidad con las leyes de la materia; información que resulta necesaria sea precisada con la finalidad de determinar si corresponde el MTC recurra ante la SBN para adquirir el dominio del predio estatal o inicie el

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda.

procedimiento de Adquisición³, procedimiento de transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para la ejecución de la Obra de Infraestructura, del Sujeto Pasivo a favor del Beneficiario como resultado del trato directo, considerando que el efecto de dicho procedimiento, es la inscripción registral de la adquisición a nombre del beneficiario de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

14. Que, adicionalmente, cabe precisar que el literal c) del numeral 5.4.3. de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, señala que el Plan de Saneamiento Físico Legal debe contener, entre otros, el Informe Técnico Legal, que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisan las **ocupaciones, edificaciones, posesionarios**, entre otros. En ese sentido, en el presente caso, del Plan de Saneamiento Físico Legal presentado por el “MTC”, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado por edificaciones con fines de vivienda, de material noble y otras de material precario; sin embargo, no señala si existen poseedores sobre dicha área; en consecuencia, el “MTC” no cumple de forma integral con los requisitos establecidos para el presente procedimiento.

15. Que, por lo expuesto, se tiene que el “MTC” no ha subsanado la observación efectuada mediante “el Oficio”; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito al numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que el “MTC” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 582-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°. - Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Comuníquese y archívese
P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

³ Regulado en el Título III, artículos 16° al 23° del “Decreto Legislativo 1192”.