



RESOLUCIÓN N° 1229-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 043-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **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 **90,00 m²**, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral n° P01165545 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 180209 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 9154-2022-MTC/19.03 presentado el 27 de diciembre de 2022 [S.I. N° 34827-2022 (fojas 2-4)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES** (en adelante, “MTC”), representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Diana Julia Montero Cruz, solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Construcción del anillo vial periférico de la ciudad de Lima y Callao”.

3. Que, numeral 41.1 del 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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, “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

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

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 Oficio n° 00296-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2023 (fojas 28), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), en la partida registral n° P01165545 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, la cual fue inscrita en el asiento 00002 de la citada partida registral.

8. 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° 01545-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2023, notificado en la misma fecha a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad - PIDE de COFOPRI (fojas 40), se hace de conocimiento a la citada entidad, 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 del “Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC” se emitió el Informe Preliminar n° 00183-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2023 (fojas 32-38), que contiene las observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron al “MTC” mediante el Oficio n° 02697-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 42)], siendo las siguientes: i) consultado el Visor de mapas de SUNARP, se visualiza que “el predio”, se superpone totalmente con la partida registral n° 11163860, correspondiente al Asentamiento Humano Manco Inca, el cual tiene como titular registral a COFOPRI, no encontrándose correlación alguna con la partida matriz P01165524 (antecedente registral de la Partida N° P01165545 del cual se está solicitando la transferencia), no pudiéndose descartar la duplicidad registral, información que se trasladó al “MTC” a fin que aclare y/o precise que dicha superposición no se encuentre en 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, situación que debe precisarse en el Plan de Saneamiento Físico Legal; ii) en el punto IV.1.1 del Plan de Saneamiento Físico Legal, referente a los aspectos generales del diagnóstico técnico legal, señala que “el predio” se encuentra ocupado, con posesión y edificaciones; sin embargo, no detalla al respecto. En ese sentido, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del ítem 5.4.3 del numeral 5.4 de “Directiva n° 001-2021/SBN” y lo señalado en el numeral 3.1. del artículo 3° del Título Preliminar del “Decreto Legislativo n° 1192”, se debe precisar y detallar respecto a las ocupaciones, posesiones y edificaciones que recaigan sobre “el predio”; y, iii) consultado el visor de mapas de Osinergmin, “el predio” se superpone con líneas de baja tensión, acometidas y alumbrado público, situación que no ha sido advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente,

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.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 16 de junio de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del “MTC”, conforme consta del cargo del mismo (foja 43); 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 en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 4 de julio de 2023**.

11. Que, en atención a lo expuesto mediante Oficio n.° 7296-2023-MTC/19.03, presentado el 4 de julio de 2023 [S.I. n° 17183-2023 (fojas 44-61)], el “MTC” pretende subsanar las observaciones señaladas en el noveno considerando de la presente resolución, conforme al detalle siguiente:

i) *Respecto a determinar la correlación o descartar la superposición con la partida registral n° 11163860, y de ser el caso, el “MTC” aclare y/o precise que dicha superposición no se encuentre en los supuestos establecidos en el numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo n.° 1192”;* al respecto, el “MTC” manifiesta que:

- “El predio” presenta como antecedente registral la partida P01165524, que a su vez presenta como antecedente registral a la partida n.° 11163860, asimismo, precisa que en el literal A de la partida n.° 11163860 se indica como antecedente dominal a la Ficha n.° 64128; por lo que descarta la existencia de superposición con la partida con la partida n.° 11163860.

No obstante, se ha determinado que, de la revisión de la partida n.° 11163860, esta tiene como antecedente el Tomo 10-H Fojas 515, que continua a la Ficha 270-H y la partida N° 11049870, la cual tiene como titular registral la Comunidad Campesina de Jicamarca; por lo tanto, se colige que, existe superposición total entre “el predio” y la partida n° 11163860, correspondiente al Asentamiento Humano Manco Inca, al no haberse podido determinar correlación con la partida n° P01165545.

- En relación a descartar que se encuentre en los supuestos establecidos en el numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo n.° 1192”, “el MTC” indica que no es un requisito para que se otorgue la transferencia y carece de sustento legal; por lo que, una vez adquiera la titularidad de “el predio” procederá a la identificación del sujeto pasivo.

Estando a lo alegado por el “MTC”, se precisa que si bien 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 estatal³, información que resulta necesaria sea precisada, a fin de determinar si corresponde que el “MTC” recurra ante la SBN, para adquirir el dominio del predio estatal o inicie el procedimiento de Adquisición⁴; considerando que, en el Plan de Sanearamiento Físico Legal, Ficha de Inspección Técnica y panel fotográfico, se advierte que, sobre “el predio” existe una edificación consolidada, de material de concreto, de cuatro pisos, con fines aparente de vivienda; situación por la cual, podría inferirse la existencia de poseedores con más de diez años de antigüedad; circunstancia que “el MTC” debió desvirtuar, a fin que esta Superintendencia en marco de sus competencias continúe con la evaluación del presente procedimiento. En ese sentido, el “MTC” no ha cumplido con subsanar la presente observación.

ii) *Respecto a precisar y detallar las ocupaciones, posesiones y edificaciones que recaigan sobre “el predio”, el “MTC” ratifica que, “el predio” se encuentra ocupado, con posesión y edificaciones; sin embargo, señala que los poseedores se encuentran en proceso de identificación; información que resulta imprecisa, teniendo en cuenta que, conforme con lo dispuesto en el literal c) del numeral 5.4.3 de “Directiva 001-2021/SBN”, se establece, entre otros, que *el informe técnico legal comprende**

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.

³ Artículo 6.- Del Sujeto Pasivo en bienes inmuebles inscritos Para los procesos de Adquisición y Expropiación, se considera como Sujeto Pasivo a quien cumpla uno de los siguientes supuestos:
(...)

6.3. Tratándose de bienes de dominio privado del Estado, el Sujeto Pasivo es el 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. (el subrayado es nuestro)

⁴ Regulado en el Título III, artículos 16° al 23° del “Decreto Legislativo 1192”.

como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, **posesionarios**; asimismo, el segundo párrafo del sub numeral del literal d) del literal 5.4.3 de la “Directiva 001-2021/SBN”, dispone que el informe de inspección técnica contiene como mínimo, entre otros, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio estatal o inmueble estatal, **ocupaciones, posesiones** y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal. En ese sentido, el “MTC” no ha cumplido con subsanar la presente observación.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que, con la modificación del “Decreto Legislativo 1192”, se agrega el numeral 4.15 del artículo 4º del “Decreto Legislativo 1192”, el cual, define como ocupante a aquellas personas que no acrediten diez (10) años de posesión en el predio materia de adquisición o expropiación; pero que se encuentren en ocupación del mismo. Al respecto, es posible concluir que, el marco normativo vigente, establece una diferencia entre ocupante y poseionario, siendo este último pasible de ser considerado sujeto pasivo del procedimiento de adquisición por trato directo, conforme al numeral 6.3 del artículo 6º del “Decreto Legislativo 1192”; por lo que, resulta relevante para el presente procedimiento que el “MTC” se pronuncie al respecto, determinando si sobre “el predio” existen ocupantes y/o poseionarios.

iii) *Respecto a la superposición con líneas de baja tensión, acometidas y alumbrado público, de la Empresa de Distribución Eléctrica Lima Norte S.A. – EDL*; sobre el particular, “el MTC” ha incluido dicha situación en su plan de saneamiento físico legal, además precisa que las interferencias advertidas no impiden ni limita el procedimiento de Transferencia e Independización de dominio a título gratuito; razón por la cual “el MTC” cumplió con subsanar la citada observación.

12. Que, por lo expuesto, se tiene que el “MTC”, no ha subsanado en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, en consecuencia, declarar inadmisibles 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 N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 1321-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- 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 el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI