



RESOLUCIÓN N°⁰³¹ -2017/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de febrero de 2017

Visto, el Expediente s/n que contiene el recurso de apelación interpuesto por la señora **EDITH ADRIANA TINTA JUNCO VDA. DE FERIA**, en adelante “la administrada” contra el Oficio N° 3692-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de agosto de 2016, en adelante “el Oficio”, por el cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) declaró improcedente el inicio de procedimientos administrativos en el marco de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 078-2006-EF, al encontrarse vigente la Ley N° 30230.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley N° 29151, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158; 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es el órgano competente para resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

3. Que, de acuerdo al artículo 206° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante LPAG), el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el Recurso de Apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustente en *diferente interpretación* de las *pruebas producidas* o cuando se trate de *cuestiones de puro derecho* (artículo 209° de la LPAG), debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

1.1. Que, con escrito presentado el 02 de septiembre de 2016 (S.I N° 23723-2016), “la administrada” interpone recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

“(…) 1. Que el oficio que contiene la denegatoria a nuestro pedido de cierre de partidas registral, señala que hemos peticionado la rectificación de la duplicidad suscrita entre el predio inscrito en la Partida N° 42496006 y la N° 07045646 de los



Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Lima, sin embargo lo señalado por vuestra entidad resulta ser errónea, ya que lo solicitado se circunscribe al saneamiento de mi partida N° 42496006, lo que implica en el presente caso el cierre parcial de la partida N° 07045646, ya que contiene mi área de terreno, configurándose una duplicidad parcial de partidas.

2. Que, asimismo, el oficio señalado indica que la Primera Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 30230 deroga la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333 y de manera tacita el Decreto Supremo N° 078-2006-EF y la Directiva N° 008-2007/SBN por lo que la entidad no cuenta con las facultades para determinar el cierre de partidas registrales, resultando improcedente el inicio de procedimientos administrativos en atención a los dispositivos señalados, al respecto dicha conclusión también resulta totalmente errada, tanto la Ley de su creación N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en sus artículo 6° acápite b), 7° numerales c) y f), 14° numeral 14.1 acápite d), numeral 14.2 acápite a) y b) señalan que la SBN debe de velar por el correcto procedimiento de los actos de disposición de venta de sus bienes, estando facultado para el saneamiento respectivo de ser el caso; en consecuencia, conforme a los informes de la Oficina Registral de la Propiedad Inmueble, se tienen que existe duplicidad parcial de partidas, siendo de aplicación lo dispuesto por la Tercera Disposición complementaria de la Ley N° 27333, que señala que el Registro Público se abstendrá de cancelar la partida más reciente, hasta que se emitida la Resolución correspondiente, disposición que no ha sido materia de derogación al igual que la Segunda Disposición Complementaria de dicho cuerpo legal; disposiciones que se encuentra regulando los Bienes del Estado, bienes que por lo tanto se encuentran dentro de la Ley N° 29151, siendo la SBN la que regula cualquier tema relacionado con el saneamiento o venta de los bienes el estado, tal como lo regula su artículo 1°, 2° y 3°, por lo que la SBN es la entidad competente.

3. Asimismo, **la derogatoria de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333 por la Ley 30230, no implica la pérdida de la facultada de cierre de partidas de la SBN, en tanto el reglamento de dicha ley, el Decreto Supremo N° 019-2015-VIVIENDA en su artículo 24° indica la facultada de la SBN para el cierre de partidas en caso de duplicidad parcial de partidas**, asimismo, si bien la SBN señala que se ha derogado de manera tacita el Decreto Supremo N° 078-2006 por estar reglamento la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333 derogada, lo cierto es que dicha afirmación olvida que dicho Decreto Supremo también sustituye el Decreto Supremo N° 0007-2000-PCM que reglamenta el Decreto de Urgencia N° 014-2000, Decreto Supremo N° 078-2006 que en su artículo 1°, 4° acápite b) señala la facultad de la SBN para efectos de cancelar los asientos de dominio extendidos a nombre de terceros y el registrador procederá a extender el asiento de cancelación en aquella donde corre el dominio de los afectados con la reversión, es decir, se cancela la partida primera; **no se puede dejar sin regulación legal la duplicidad de partidas registrales en los predios revertidos a favor del Estado y su transferencia a la entidad, más aun si no se ha derogado el Decreto de Urgencia N° 014-2000 que en su artículo 4° autoriza o faculta a la SBN a cancelar los asiento si los hubiera extendido a nombre de terceros.**

Asimismo, la Primera Disposición Complementaria derogatoria de la Ley N° 27333, regula el caso que se haya omitido la primera inscripción de predios a nombre del Estado sin venta posterior, situación que no se da en mi inmueble donde ya se ha habido un proceso de reversión. Tanto es así que está vigente la Segunda y Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333, las mismas que autorizan el cierre de partida en caso de duplicidad, situación que es la solicitada en el presente pedido administrativo, disposiciones complementarias que no han sido materia de derogación.

4. Que, otro elemento que redundo en la facultada en su entidad para el cierre de partidas, lo constituye el que en la oficina registral señala que vuestra dependencia es la idónea legal para proceder al cierre de partidas por duplicidad, absteniéndose del cierre de partidas. Limitándose tan solo a anotar dicha duplicidad, indicando que su dependencia debe de proceder al cierre de la primera partida y no de la última, así mediante escrito de fecha 09 de abril de 2014 el señor Julio Villalobos Duarte solicita el cierre de mi ficha registral N° 153286 y su continuación en la partida N° 42496006, donde se encuentra inscrito su inmueble, debido a que no se ha cerrado o sustraído del área de mayor extensión, el área materia de reversión, sin embargo mediante resoluciones de la Unidad Registral N° 045-2015-SUNARP-Z.R.N° IX-UREG y N° 028-2015-SUNARP/DT se dispone la abstención de iniciar procedimiento



RESOLUCIÓN N°⁰³¹ -2017/SBN-DGPE

de cierre de partida registral más reciente, en aplicación de la tercera disposición complementaria de la Ley N° 27333, Ley que establece que la Gerencia Registral se abstendrá de llevar a cabo el procedimiento de cierre de partidas del registro de inmuebles, cuando el área señalada en la partida más reciente, es un área revertida al Estado a través de las normas indicadas en líneas arriba, siendo competencia del cierre de partidas la Superintendencia de Bienes Nacionales, debiendo Regularizar la disposición de terrenos eriazos a favor de la entidad privada, a través del cual se declarara la cancelación de la partida registral más antigua que contienen la propiedad que revirtió al Estado, manteniendo la vigencia de la nueva partida que contienen la propiedad del inmueble adjudicada por el Estado, a través de un proceso de adjudicación directa y con el pago correspondiente previa tasación de acuerdo a ley y que en la fecha vengo poseyendo de manera legítima; es decir u entidad si es la idónea al cierre de partidas en atención a la Tercera Disposición Complementario y no en atención a la Primera.

5. Que, asimismo, su entidad emite el Informe N° 0002-2005/SBN-CO-JAR de fecha 06 de julio de 2005 y Memorando N° 257-2006/SBN-GO-JAD en donde el primero indicad la procedencia de mi pedido de saneamiento a través del cierre de partida de la más antigua caso en caso de duplicidad, en mérito del artículo 4° del Decreto de Urgencia N° 014-2000, norma que como hemos señalado no se encuentra derogada y que ampara lo solicitado en atención a los considerandos normativos anotados líneas arriba, así como se dispone en el Memorando N° 257-2006/SBN-GO-JAD se realicen las acciones pertinentes para procurar el saneamiento respectivo de mi inmueble, por lo que se advierte que resulta procedente la solicitud presentada en su dependencia. (...)"

4. Que, el numeral 207.2 del artículo 207 de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados.

5. Que, consta en los actuados administrativos que "el Oficio" fue notificado el 19 de agosto de 2016, ante el cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 02 de setiembre de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo, de conformidad con lo establecido en el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

6. Que, "la administrada" sustenta su recurso en un argumento principal: la SBN es competente para realizar el cierre de partidas y de esta forma corregir en mérito de la Segunda y Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333 la superposición parcial existente entre el predio de su propiedad inscritos en la Partida Registral N° 42496006 (Partida Matriz) en adelante "el predio" y su independización inscrita en la Partida Registral N° 42388564 del Registro de Predios de Lima, con el predio de propiedad de Julio Villalobos Duarte inscrito en la Partida Registral N° 07045646 del Registro de Predios de Lima, por cuanto "el predio" inicialmente fue inmatriculado por el Estado, y adjudicado por este.



7. Que, al respecto, es preciso señalar que en la Partida Registral N° 42496006 del Registro de Predios de Lima (Ficha N° 153286), corre registrado el predio de 5 002,84 m² ubicado a 75.00 ml de la autopista Panamericana Sur, Sección Dos Sub Lote B, distrito de Villa EL Salvador, provincia y departamento de Lima, el mismo que fue adquirido por José Carlos Feria Sanchez y cónyuge Edith Adriana Tinta Junco, quienes adquirieran “el predio” en venta de Jane Clortegui Linares y su cónyuge Wayne Ford Soria, y a su vez, lo adquirieran del Estado en mérito de la escritura pública de fecha 11 de junio de 1979.

8. Que, obra en el Título Archivado N° 811 del Tomo 277 de fecha 20 de junio de 1985, la escritura pública de fecha 11 de junio de 1979 otorgada ante Notario Ricardo Fernandini Arana, mediante el cual señala que el Estado adquiere el predio materia de venta “(...) de conformidad con las disposiciones del artículo ochocientos veinte y dos del Código Civil, Ley Número once mil cero sesenta y uno y Decretos Leyes Números: Catorce mil ciento noventa y siete y diez mil setecientos diez y seis (...)”, al respecto es de indicar que la Ley N°11061 y los Decretos Leyes N°14197 y N° 17716 fueron dispositivos legales que otorgaban la titularidad al Estado sobre los terrenos eriazos, cualquiera fuese el título anterior de adquisición.

9. Que, al respecto, el artículo 4° del Decreto de Urgencia N° 014-2000 del 09 de marzo de 2000, autorizó a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre los terrenos transferidos en propiedad por el Estado, a expedir resoluciones indicando los terrenos que por su condición de eriazos revirtieron al dominio del Estado en mérito de las Leyes Especiales Nros 11061, 14197, 17716, 17719, 18460, 19462, 19955, 19959 y demás disposiciones conexas y complementarias; así como por el sólo mérito de dichas resoluciones cancelar los asientos registrales, si los hubiera, extendidos a favor de terceros.

10. Que, mediante la Primera y Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333, del 27 de julio del 2000 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 78-2006-EF del 05 de junio del 2006, se dispone nuevamente lo regulado en el Decreto de Urgencia N° 014-2000, derogándose tácitamente el Decreto de Urgencia N° 014-2000. Es así que con Resolución N° 043-2007/SBN del 22 de octubre de 2007, se aprobó la Directiva N° 008-2007/SBN, por la cual se reguló el “Procedimiento para la regularización de reversiones de terrenos eriazos al dominio del Estado en cumplimiento de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333”, señalando la realización de publicaciones para dar a conocer el inicio y datos del procedimiento y el derecho de oposición de los terceros con legítimo interés.

11. Que, de las normas precitadas en los antecedentes legales, se puede apreciar que el objeto de las mismas, es regularizar las reversiones que en su momento se dispusieron al dominio del Estado, llegando a cancelar, de ser necesario, las partidas que se hubieran inscrito a nombre de terceros. Para ello, se autorizó a la Superintendencia a expedir las resoluciones indicando los inmuebles revertidos, es decir, quedando a facultad de esta, el definir y precisar los inmuebles que serían materia de reversión, sujetándose al procedimiento establecido en la Directiva correspondiente.

De la Inconstitucionalidad del Procedimiento de Regularización de Reversión al dominio del Estado.

12. Que, no obstante ello, en el devenir de la aplicación de las normas precitadas por parte de la SBN, ésta y sus funcionarios públicos, han sido demandados por parte de terceros¹ con legítimo interés; ya sea por la sola publicación del inicio del procedimiento o por la emisión de resoluciones que disponen la cancelación del derecho de propiedad de quien estuviera inscrito en el registro de predios.

¹ Conforme a la información proporcionada por la Procuraduría Pública de la SBN, mediante el Memorandum N° 202-2013/SBN-PP de fecha 10 de abril de 2013, a la fecha, esta Superintendencia tiene diecinueve demandas interpuestas en su contra, de las cuales diecisiete se encuentran en trámite y dos han concluido en forma desfavorable para la SBN



RESOLUCIÓN N°⁰³¹ -2017/SBN-DGPE

13. Que, sobre ello, tanto la Convención Americana sobre Derechos Humanos y la Constitución Política del Perú vigente, señalan que “ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”; asimismo, señala que “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”, respectivamente.

14. Que, es importante señalar el pronunciamiento del Tribunal Constitucional que ha calificado – en casos llevados a dicho ente jurisdiccional vía acciones de amparo – al procedimiento de regularización de reversión al dominio del Estado, en aplicación del marco normativo antes señalado, como actos confiscatorios del derecho a la propiedad privada², el cual está reconocido y protegido por el artículo 70° de la Constitución Política vigente³, señalando que la única excepción a ello es el procedimiento expropiatorio, ordenando en muchos casos que la SBN, se abstenga de continuar efectuando acciones tendientes a la regularización de la reversión, por considerar que vulnera el derecho de propiedad.

15. Que, en ese orden de ideas, siendo que la actuación de la administración pública está sujeta en primer orden a la Constitución⁴, y luego a las demás normas que conforman el ordenamiento jurídico con sujeción a la misma, tal como así lo establece el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 del Procedimiento Administrativo General, cuando prevé que “(...) las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho (...)”, de acuerdo a los reiterados pronunciamientos del Tribunal Constitucional, se desprende que la aplicación de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333, su reglamento y demás normas complementarias, no constituyen normas funcionales u operativas adecuadas para el Estado, toda vez que a partir de un procedimiento administrativo se pretende privar del derecho de propiedad, el cual el Estado garantiza, a terceros que pueden tener su derecho inscrito en atención a la fe pública registral.

² Con Memorándum N° 0070-2014/SBN-PP, la Procuradora Pública de la SBN, comunicó la Sentencia, expedida con Resolución N° 10, de fecha 22 de noviembre de 2013, por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia contenida en la resolución N° 08 de fecha 26 de marzo de 2013 del Noveno Juzgado Constitucional de Lima, que declaró fundada la demanda de amparo interpuesta por Luis Alberto Villena y otros, contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, ordenando que la SBN, cese el procedimiento de regularización de reversión de terrenos del Estado sobre los lotes 86, 87, 88, 89 y 147 de la lotización San Bartolo, cuya propiedad se encuentra inscrita en la Partida N° 49048715 de la Oficina Registral de Lima y se abstenga de afectar la propiedad de la parte demandante.

³ **Inviolabilidad del derecho de propiedad**

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejecutan en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

⁴ Artículo 51° de la Constitución Política del Perú, La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado.



16. Que, en ese sentido, con fecha 11 de julio de 2014 se promulgó la Ley N° 30230, la misma que en la Primera Disposición Complementaria Derogatoria, señala **“Deróganse el artículo 2 del decreto de Urgencia 071-2001 y la primera disposición complementaria de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.”** (el subrayado es nuestro), la misma que encuentra su motivación en cuanto al artículo derogado no constituía una norma funcional y operativa adecuada para el Estado, toda vez que su aplicación ha propiciado, como lo expuesto en el párrafo precedente, una serie de pronunciamientos del Tribunal Constitucional, en los cuales esencialmente se manifiesta que la SBN no está autorizada a expedir resoluciones ni a cancelar asientos registrales, sin que medie un procedimiento acorde con la Constitución, que justifique la transferencia de propiedad.

17. Que, de los documentos presentados por “la administrada” como el Memorando N° 257-2006/SBN-GO-JAD de fecha 23 de febrero de 2006 emitido por la Jefatura de Adjudicaciones, que si bien manifiesta la posibilidad de iniciar la regularización registral de la adjudicación otorgada por el Estado, el mismo fue emitido con fecha anterior a la promulgación de la Ley N° 30230.

18. Que, asimismo del Informe N° 0002-2005/SBN-GO-JAR de fecha 06 de julio de 2005 emitido por la ex Jefatura de Adjudicaciones y Recuperaciones, manifestó su respecto del ámbito de aplicación de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333, *“8. Como pueda apreciarse, desde la dación de la Ley N° 27333 ha sido preocupación del Área Operativa de la SBN determinar los alcances de dicho dispositivo, en razón a que la aplicación estricta de la misma podría significar la comisión de actos excesivos por parte del Estado, que podría traer como consecuencia la interposición de acciones legales ante el órgano jurisdiccional.”*, es así, que el referido documento señalado por “la administrada” pone en manifiesto la preocupación de esta Superintendencia ante la ejecución de la referida norma.

19. Que, por lo indicado queda desvirtuado lo afirmado por “la administrada” en su recurso de apelación, puesto que esta Superintendencia no se encuentra facultada para realizar el procedimiento de Regularización de Reversión a Dominio del Estado, y de esta manera poder corregir la duplicidad de partidas, por los fundamentos señalados anteriormente, por lo que corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación presentado por **EDITH ADRIANA TINTA JUNCO VDA. DE FERIA** contra el Oficio N° 3692-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de agosto de 2016 emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Ing. Alfredo ~~Alfonso~~ Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES