



RESOLUCIÓN N° 0050-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 24 de abril de 2018

VISTO:

El expediente N° 380-2014/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por el señor Eduardo Nicola Rubini Maggiolo, representante de **CONSTRUCCIONES A MAGGIOLO S.A.** (en adelante "la administrada") contra la Resolución N° 672-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) que declaró infundado el recurso de reconsideración presentado con el acto administrativo contenido en la Resolución N° 466-2014/SBN-DGPE-SDDI que declaró improcedente la solicitud de adjudicación en venta respecto del predio de 7 901 33 m² ubicado en la esquina de la calle Loreto y calle Alvarez de Villar, playa Mar Brava, distrito y provincia constitucional del Callao y anotado en el Registro SINABIP N° 1746 correspondiente al Libro del Callao, CUS N° 14829 (en adelante "el predio").

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 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, el artículo 218° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta 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.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE (en adelante, "la DGPE") evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).



4. Que, mediante escrito del 08 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30822) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 672-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 emitida por la SDDI (en adelante "la resolución"), bajo las consideraciones siguientes:

- 
- 
- i. Uno de los vicios de nulidad que adolece "la resolución impugnada" es la falta de motivación. "La resolución impugnada" omite pronunciarse sobre la solicitud y sobre los considerandos del recurso al señalar que no es posible resolver porque no resulta posible determinar la norma especial de playas o la SBN; además, es probable que "el predio" se encuentre dentro de la zona de playa y de dominio restringido y que el informe técnico emitido por el perito de la DICAPI no demuestra que "el predio" se encuentre fuera de la Franja ribereña, porque no ha sido aprobado por la DICAPI.
 - ii. Lo señalado por la SBN no hace más que reafirmar la nulidad de "la resolución impugnada" por falta de motivación, puesto que se omite el pronunciamiento sino que también se sustenta en la supuesta contingencia creada por la SBN, para concluir que existe un aparente conflictos de normas.
 - iii. "La resolución impugnada" se limita a señalar la existencia de un conflicto normativo y señalar que por el momento no es posible emitir pronunciamiento debido a la supuesta contingencia determinada por el hecho de no existir pronunciamiento de la DICAPI; situación que no justifica la falta de pronunciamiento.
 - iv. "La resolución impugnada" carece de motivación, toda vez que no se sustenta en hecho probado. "La resolución impugnada resulta ser meramente especulativa en cuanto a la determinación de "el predio" en zona de dominio restringido al señalar el propio Informe N° 1105-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2014, que posiblemente el predio se encontraría en zona de playa y dominio restringido.
 - v. La SBN ni la Dirección General de Capitanías y Guardacostas ha emitido pronunciamiento en contrario a lo señalado en el "Informe de estudio topográfico levantamiento topográfico y determinación de las líneas de más alta marea (LAM) y límite de la franja de cincuenta metros de ancho paralizado" emitido por el perito hidrográfico Cesar R. Del Carmen de la Torre y que sustenta que el predio se encuentra fuera de la franja ribereña.
 - vi. El artículo VII del Título Preliminar de la Ley 27444 expresamente regula la prohibición aplicable a las entidades que conforman la administración pública de no dejar de resolver cuestiones por deficiencia de fuentes.
 - vii. La decisión adoptada por la SDDI constituye una clara violación al principio de veracidad regulado en la Ley 27444. La SDDI trata de aportar la prueba en contrario al principio de presunción de veracidad mediante Informe de Brigada N° 1105-2015/SBN-DGPE-SDDI que lejos de tener conclusiones categóricas señala que "**POSIBLEMENTE** el predio solicitado en adjudicación en venta directa por parte de la administrada se **ENCONTRARIA** dentro de la zona de playa y de dominio restringido", situación que resulta ser arbitraria y contraria a ley.
 - viii. La exigencia en la resolución impugnada consiste en que el informe deba ser aprobado además por la DICAPI contraviene abiertamente lo establecido en el artículo 38 de la Ley 27444, al exigir el cumplimiento de requisitos que no están previstos en el TUPA, no han sido establecidos por la normatividad vigente o han sido derogados.
 - ix. "La administrada" ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el TUPA de la SBN.
 - x. El artículo 38 de la Ley 27444 además de prohibir la exigencia de requisitos no previstos en el TUPA dispone de manera expresa que la exigencia de algún requisito adicional constituye una barrera burocrática ilegal y en consecuencia son aplicables las sanciones que correspondan al funcionario que las solicito.
 - xi. El artículo 39° de la LPAG señala que solo serán incluidos como requisitos exigidos para la realización de cada procedimiento administrativo aquellos que razonablemente sean indispensables para obtener el pronunciamiento correspondiente. Es por eso que, la exigencia de un informe aprobado por la DICAPI como requisito para emitir un pronunciamiento favorable a nuestra solicitud, a pesar de haber cumplido con todos los requisitos establecidos en el TUPA.

5. Que, mediante Memorando N° 3588-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2016 la SDDI remite a la DGPE el recurso de apelación antes descrito.

6. Que, mediante Memorando N° 2464-2016/SBN-DGPE del 05 de diciembre de 2016 esta Dirección retorna el recurso de apelación a la SDDI, al amparo de la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA, que declaró concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional de Callao, contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62° de la Ley 27887, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, consideradas en el "Plan Anual del Año 2008", aprobado mediante Decreto Supremo N° 049-2008-PCM y modificado por los Decretos Supremos N° 008-2015-VIVIENDA.



RESOLUCIÓN N° 0050-2018/SBN-DGPE

7. Que, mediante Acta de Inventario Para la Transferencia del Acervo Documentario de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario del 12 de diciembre de 2016 se transfirió el citado expediente al Gobierno Regional de Callao.

8. Que, mediante Oficio N° 2310-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2017 la SDDI derivó la solicitud de ingreso N° 19849-2017 con los alegatos presentados por "la administrada".

9. Que, mediante Memorando N° 3216-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2017 la SDDI elevó a este despacho el expediente N° 380-2014/SBNSDDI con la Solicitud de Ingreso N° 33819-2017 por el cual el Gobierno Regional del Callao manifiesta que la SBN es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como órgano competente para declarar la desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, de acuerdo al artículo 16° del Reglamento de la Ley 26856 que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de domino restringido, se remite el citado expedientes, para los fines de Ley.

Del recurso de apelación

10. Que, "la Resolución" se notificó con fecha 18 de octubre de 2016, siendo el plazo máximo para la interposición del recurso administrativo venció el día 08 de noviembre de 2018.

11. Que, "la administrada" interpuso el recurso de apelación con fecha 08 de noviembre de los corrientes, por lo que se ha interpuesto dentro del plazo dispuesto en el artículo 216.2° del "T.U.O de la LPAG"¹.

12. Que, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 122° del "T.U.O de la LPAG".

13. Que, a fin de contar con los elementos necesarios sobre la competencia de la SBN, en el presente caso, requerimos el pronunciamiento de la Subdirección de Normas y Capacitación² (SDNC), sobre la competencia que debe prevalecer en los casos en que el predio objeto de un pedido de disposición no cuente con información técnica de la Línea de Alta Marea (LAM) y se encuentre en la jurisdicción de un Gobierno Regional con competencias transferidas.

¹ T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General

² Artículo 216.2.- El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

² Unidad orgánica encargada de absolver las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE, conforme al literal c) del artículo 37° del ROF de la SBN.



14. Que, al respecto, con Informe N° 125-2018/SBN-DNR-SDNC del 16 de abril de los corrientes, la SDNC concluye lo siguiente:

"(...)

3.1 La Ley de Playas y su Reglamento han proscrito la adjudicación en propiedad de predios ubicados en la zona de playa. Sin embargo, sí se faculta la adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos en la zona de dominio restringido, previa desafectación a cargo de la SBN, de acuerdo con lo regulado en los artículos 11, 16 y 17 del Reglamento de la Ley 26856, aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

2.12 Ahora bien, corresponde a la SBN la adjudicación en propiedad de predios estatales ubicados en la zona de dominio restringido, conforme a la Ley 26586 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF, siempre que la DICAPI haya determinado la LAM y que se haya podido establecer indubitadamente la zona de dominio restringido; asimismo, que exista continuidad geográfica en toda esa área (no existencia de accidentes geográficos como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura, etc.) y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, conforme a la legislación de la materia.

2.13 Tratándose de predios estatales excluidos o que se encuentren fuera de la zona de dominio restringido, según la previsión legal expuesta previamente, la SBN o el Gobierno con competencias transferidas, puede evaluar su inmatriculación y disposición aplicando las normas que regulan el SNBE, sin que para ello sea necesario que se haya establecido la línea de alta marea. Desde luego, esta regla no aplica para los predios de propiedad privada adquiridos legalmente.

CONCLUSIONES

3.1 Para la adjudicación en propiedad, u otorgamiento de otros derechos reales sobre predios estatales ubicado en la zona de dominio restringido, es necesario que previamente se haya delimitado y determinado la zona de dominio restringido a partir de la fijación de la LAM a cargo de la DICAPI, siendo además necesario que la zona presente continuidad geográfica (no existencia de accidentes geográficos como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura, etc.) y no constituya propiedad privada legalmente adquirida antes de la vigencia de la Ley 26856.

3.2 En el caso de predios estatales excluidos legalmente o que se encuentran fuera de la zona de dominio restringido por rompimiento de la continuidad geográfica al existir accidentes geográfico como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura, etc. Su inmatriculación o adjudicación en propiedad se efectúa conforme a las normas que regulan el SNBE, sin que para ello sea necesario que se haya fijado la LAM a cargo de la DICAPI, la competencia sobre dicha área recae en la SBN o en el Gobierno Regional con competencias transferidas, desde luego, esta regla no aplica en los casos en predios de propiedad privada legalmente adquiridas. (...)"

15. Que, en el presente caso, a fojas 301 obra el Oficio N° V.200-336 del 13 de mayo de 2014 (S.I. N° 10150-2014), por el cual la Dirección General de Capitanías y Guardacostas comunicó que la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú, como ente técnico evaluador de las Líneas de Más Alta Marea (LAM), en el litoral de la costa peruana, ha efectuado la búsqueda en su base de datos, determinando que no se cuenta con la información técnica y/o archivos digitales, respecto de "el predio".

16. Que, en tal sentido, como justificara la SDDI en la Resolución N° 672-2016/SBN-DGPE-SDDI: "(...) de conformidad con lo expuesto por la DICAPI, no es factible determinar si "el predio" se encuentra en zona de playa protegida, información que es imprescindible para establecer si en el presente procedimiento resulta aplicable la normativa especial de playas o la de la SBN. En tal sentido, en tanto se mantenga dicha contingencia sobre dicho predio, éste no podrá ser materia de disposición a través



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0050-2018/SBN-DGPE

del presente procedimiento, debiendo declarar infundado su recurso y disponerse el archivo del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.”

17. Que, por lo expuesto, corresponde ratificar las razones esgrimidas en la Resolución N° 672-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016, debiéndose declarar infundado el recurso presentado por la administrado; y, dar por agotado la vía administrativa.



De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS; Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el señor Eduardo Nicola Rubini Maggiolo, representante de **CONSTRUCCIONES A MAGGIOLO S.A.**, contra la Resolución N° 672-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES