



## **RESOLUCIÓN N° 156 -2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 16 de octubre de 2017

Visto, el Memorando N° 3032-2017/SBN-DGPE-SDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por **JORGE LUIS CUYA LAVY** contra el Oficio N° 4745-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de julio de 2017, por la cual la Subdirección del Patrimonio Estatal (SDAPE) se pronuncia respecto del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio del área de 275,12 m<sup>2</sup>, ubicada en el Jr. Fernando Fausto Valera N° 254, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), al 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 (en adelante "el Reglamento"), 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 215.1° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que conforme a lo señalado en el artículo 118°<sup>1</sup>, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo 216°, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo.

3. Que, el artículo 218° del TUO de la LPAG señala 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.

4. Que, 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), corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) como segunda instancia, absolver los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

<sup>1</sup> Artículo 118° del TUO de la LPAG señala 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.

5. Que, mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2017 **JORGE LUIS CUYA LAVY** (en adelante “el administrado”) interpuso recurso de apelación contra el Oficio N° 4745-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de julio de 2017 (en adelante “el Oficio”), bajo las siguientes consideraciones:

“(…)

3.- Que, el acto impugnado incurre en error de hecho y derecho en cuanto ha formulado oposición al procedimiento de certificación de un bien no inscrito, en la medida que el artículo 36° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA y sus modificatorias, permite al interesado prescribir adquisitivamente un predio con posesión continua, pacífica y pública por más de 10 años, este inscrito o no dicho predio.

4.- El error se explica en la medida que el bien sito en Jirón Fernando Fautor Valera N° 254, distrito de Santiago de Surco, no está registrado, y bajo los alcances del artículo 36° del reglamento de la Ley 27157 es procedente la prescripción administrativa, debiéndose limitar la administración a ejercer la función de información sobre si dicho bien está o no registrado a favor del Estado.

5.- Que, lejos de ello, su Despacho indica en el acto administrativo impugnado, que: “... los predios que no se encuentren inscritos y que no constituyan propiedad de particulares (...), constituyendo dominio del Estado, de conformidad con lo prescrito en el Artículo 23° de la Ley N° 29151 (...) que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad (...)”.

6.- Es evidente que con la glosa indicada en el punto 5° se contraviene la autorización legal del artículo 36° del Reglamento de la Ley 27157 en la medida que como titular de un bien inmueble no inscrito puede tramitar el saneamiento registral en procedimiento notarial conforme ley, sin que el Estado pueda asumir por esta simple condición de no inscrito, la pretendida existencia de la presunción de propiedad a favor del Estado.

Es más, según el criterio adoptado por el acto impugnado no podrá existir ningún procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de algún inmueble no inscrito, porque todas esas propiedades sería asumidas iuris tantum por el Estado, lo que constituye un gravísimo despropósito jurídico y generación de responsabilidad funcional.

7.- Sin perjuicio de lo antes indicado, tal presunción es improcedente a favor del Estado, porque conforme lo acredito con la copia del testimonio de la escritura pública de 17 de marzo de 1953 por ante Notario Público Sergio A. Orrego, mi transferencia Isolina Lavy Garcia adquirió dicho predio a título oneroso; asimismo, acredito con la copia del certificado posesorio expedido por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, acredito también la condición de poseionario directo del predio sub materia.

8.- De forma adicional, adjunto copia del contrato de transferencia de acciones y derechos efectuado iuris tantum de propiedad respecto del Estado; sin perjuicio que el propio Certificado N° 00500-2016 de 15 de junio de 2016, expedido por la Sub Dirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de forma absoluta descarta la presunta existencia de algún derecho real del Estado respecto del predio.

9.- Que, bajo este contexto, no existe fundamentación fáctica ni jurídica alguna que sustente la oposición a la tramitación del procedimiento registral por ante la notaria Fonseca Li, ni la competencia de la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal para formularla, ni para desconocer técnica y legalmente, no solo los alcances de la documentación acompañada, al presente recurso, sino a los efectos del Certificado N° 00500-2016 del 15 de junio de 2016, expedido por la Sub Dirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; sin perjuicio de las acciones legales que iniciaré por la defectuosa tramitación y decisión del acto impugnado, que me causan agravio al impedir de forma arbitraria que me continúe la tramitación del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

10.- Que, de forma complementaria, la discrepancia entre los alcances no solo del Oficio N° 4745-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de año en curso, sino de los antecedentes del mismo (Oficio N° 2871 y 3534-2017/SBN-DGPE-SDAPE), con relación al Certificado N° 00500-2016 de 15 de junio de 2016, expedido por la Sub Dirección de Registro y Catastro, en el cual de acuerdo a ley se acredita que el predio no pertenece al ámbito de los pretendidos derechos reales del Estado, resulta, manifiesta, deviniendo en incompatible una opinión jurídica carente de sustento material y jurídico frente a los alcances netamente técnicos y legales del Certificado N° 00500-2016 de 15 de junio de 2016, expedido por la Sub Dirección de Registro y Catastro.

(…)”.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, “el Oficio” se considera notificado a “el administrado” el 19 de julio de 2017, conforme consta en el cargo del referido documento, por lo que con fecha 11 de agosto de 2017, dentro del plazo de ley, interpuso recurso de apelación.





## **RESOLUCIÓN N° 156 -2017/SBN-DGPE**

8. Que, sostiene “el administrado” que correspondía a la SBN solo comunicar si “el predio” se encontraba o no registrado a favor del Estado.



9. Que, el artículo 5° del Texto Único Ordenado de la Ley 27157, Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la declaratoria de fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA (TUO de la Ley 27157) establece que el notario tiene, entre otras funciones, las siguientes:

“(…)

b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.

(…)

d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.

(…)”



10. Que, de una interpretación literal queda claro que el instructor del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio es el notario, el cual deberá de seguir el procedimiento ahí dispuesto.

11. Que, asimismo, el artículo 40° del TUO de la Ley 27157 dispone que en el procedimiento notarial para la formación de título supletorios o declaración de prescripción adquisitiva de dominio, el notario notificará necesariamente:

“(…)”

b) Al titular registral del terreno y/o de la edificación.

(…)”

d) A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada.”

12. Que, como responsable de la calificación de la documentación presentada por el solicitante, en caso se configure el supuesto establecido en el numeral d) del artículo 40º antes descrito deberá notificar a la SBN.

13. Que, en el presente caso, quedó acreditado que con fecha 02 de mayo de 2017 (S.I. N° 13501-2017) la Notaría Rosa María Fonseca Li (en adelante "la notaria") comunicó a esta Superintendencia del proceso de prescripción adquisitiva de dominio seguido por "el administrado", para que se indique si pertenece o no "el predio" a la SBN.

14. Que, en esa línea, como sustentara la SDAPE en "el Oficio" "(...)" se procedió a evaluar la información técnica, contratándola con Base Única SBN de Predios del Estado a la cual se accede a manera de consulta y que encuentra en constante actualización, verificando que el área materia de prescripción adquisitiva de dominio con contaría con antecedentes registral, evaluación que guarda correspondencia con el Informe de la Oficina Registral de Lima, quien determinó que a la fecha "**el predio en consulta se observa comprendido donde no se visualiza antecedentes gráfico registral**" ( Búsqueda Catastral de fecha 27 de marzo de 2013).

15. Que, bajo el supuesto de hecho antes mencionado y atendido sobre todo a la función de verificación de la notaría, como órgano instructor del procedimiento, correspondía que la SDAPE formule oposición en el presente procedimiento.

16. Que, finalmente, como sustentara la SDAPE a través de los Oficios N° 2871 y 3534-2017/SBN-DGPE-SDAPE la oposición "constituye aquel derecho de cualquier interesado para poner fin al procedimiento notarial no contencioso, sin que se produzca pronunciamiento sobre el fondo del asunto y que de conformidad con lo dispuesto en el literal g) del artículo 5º de la Ley 27333 "Ley Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos no contencioso de competencia notarial para la regularización de edificaciones", publicada el 30 de julio de 2000, de existir oposición el despacho notaria se encuentra en la obligación de dar por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, Colegio de Notarios y la Oficina registral correspondiente, quedando expedito el derecho de demandar la declaración de propiedad en sede judicial o arbitral (...).

17. Que, por lo expuesto, corresponde ratificar las consideraciones expuestas en "el Oficio", debiéndose declarar infundado el recurso de apelación y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1º.-** Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por **JORGE LUIS CUYA LAVY**, contra el Oficio N° 4725-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2017 emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, por las consideraciones antes expuestas.

**Regístrese y comuníquese.-**



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