

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0122-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 13 de octubre de 2021

VISTO:

El Expediente N° 695-2021/SBNSDAPE que contiene el recurso de presentado por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH**, contra la Resolución N° 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2021, que declaró improcedente el pedido de primera inscripción de dominio de un área de 71 945,33 m² ubicada a la altura del km 43 de la carretera Panamericana Norte, entrando por la avenida Bertello, a 1 200 metros del margen izquierdo de las Lomas de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); 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 a lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”),

¹ Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (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.

4. Que, a través del Memorándum N° 03391-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de septiembre de 2021, “la SDAPE” remitió el escrito presentado por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH** (en adelante, “el Administrado”) y el Expediente N° 695-2021/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”

5. Que, mediante escritos presentados el 3 de septiembre de 2021 (S.I. Nros 22937 y 22940-2021), “el Administrado” pretende que se declare fundado su recurso de apelación y nula la Resolución N° 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”) por falta de motivación (numeral sexto del recurso de apelación); se dé por agotada la vía administrativa en caso de no resolverse el recurso dentro de los plazos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA; que la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) se atenga a lo resuelto en el procedimiento; solicita la inscripción de “el predio” en el SINABIP; solicita ser representado por los señores Carlos Franco Pacheco y Bladimir Astocasa Carlos y que se acepte la firma de letrado que suscribe el recurso. Adjunta: El Informe Técnico N° 017121-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de agosto de 2021, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima. El escrito se divide en petitorio, fundamentos de hecho y derecho, ocho (8) numerales y anexo, cuyo resumen se detalla a continuación:

- 5.1. Indica que “la SDAPE” a través de “la Resolución impugnada” desconoce las obligaciones de respeto, protección, aseguramiento y promoción del derecho a la vivienda como derecho humano y la seguridad jurídica de la tenencia revelada en la observación general N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; así como lo señalado por el Tribunal Constitucional respecto al derecho al acceso a una vivienda adecuada (Exp. N° 0018-2015-PI/TC). Asimismo, señala que mediante Resolución N° 313-2019/SBN-DGPE-SDAPE se dispone la primera inscripción de dominio sobre un predio sin posesiones; sin embargo en “la Resolución impugnada” sí las hay. Por último, señala que la Ley N° 31313, Ley del desarrollo urbano sostenible promueve la igualdad de oportunidades y el sentido de pertenencia, incentivando el uso sostenible del suelo.
- 5.2. Señala que el Informe Técnico N° 017121-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de agosto de 2021, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima concluyó que el área consultada carece de información gráfica y de antecedentes, sin títulos pendientes de inscripción. Asimismo, no tiene procesos judiciales y paga los impuestos respectivos a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa. Por tanto,

manifiesta su interés por obtener el usufructo de “el predio” y desea la nulidad de “la Resolución impugnada”.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”. De lo expuesto, con Notificación N° 02320-2021/SBN-GG-UTD enviada mediante correo electrónico del 2 de septiembre de 2021, la Unidad de Trámite Documentario comunicó “la Resolución impugnada” a “el Administrado”, quien dio acuse de recibo el 3 de septiembre de 2021 (folio 46). En ese sentido, “el Administrado” presentó su recurso de apelación con escritos del 3 de septiembre de 2019 (S.I. Nros 22937 y 22940-2021), es decir, dentro del plazo indicado y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto al recurso de apelación de “el Administrado”

8. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

9. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia³. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

10. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.1): “El Administrado” indica que “la SDAPE” a través de “la Resolución impugnada” desconoce las obligaciones de respeto, protección, aseguramiento y promoción del derecho a la vivienda como derecho humano y la seguridad jurídica de la tenencia revelada en la observación general N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; así como lo señalado por el Tribunal Constitucional respecto al derecho al acceso a una vivienda adecuada (Exp. N° 0018-2015-PI/TC). Asimismo, señala que mediante Resolución N° 313-2019/SBN-DGPE-SDAPE se dispone la primera inscripción de dominio sobre un predio sin posesiones; sin

³ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

embargo en “la Resolución impugnada” sí las hay. Por último, señala que la Ley N° 31313, Ley del desarrollo urbano sostenible, promueve la igualdad de oportunidades y el sentido de pertenencia, incentivando el uso sostenible del suelo.

11. Que, revisada “la Resolución impugnada” se advierte que la misma se pronuncia sobre la calificación formal de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito N° 01 del 22 de junio de 2021 (S.I. N° 15765-2021, a folio 1), en donde solicitó la primera inscripción de dominio respecto a “el predio”.

12. Que, “la SDAPE” evaluó en gabinete la documentación presentada por “el Administrado”, contrastándose con las base gráficas referenciales que tiene “la SBN”, cuyos resultados se encuentran en el Informe Preliminar N° 01838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2021 (folio 23) e Informe Preliminar N° 02252-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2021, que son los siguientes: 1) Reconstruidas las coordenadas indicadas en el plano perimétrico de “el predio” se obtuvo el área de 71 945,33 m², el cual discrepa en 1,66 m² respecto al área de 71 946,99 m² (7.19470 ha) indicada en la solicitud, tomando como referencia para la evaluación de “la SDAPE” la primera de las áreas aludidas; 2) revisadas las bases gráficas de “la SBN” y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “la SUNARP”), se observó que el 0,008% (5,67 m²) de “el predio” se encuentra sobre área de mayor extensión inscrita en la partida N° 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS N° 53180. Por otro lado, el 0,03% (24,29 m²) de “el predio” recae sobre área de mayor extensión inscrita en la partida N° 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS N° 107006. En consecuencia, un 99,96% de “el predio” carece de antecedentes registrales; 3) de la consulta al Geoportal Geolomas se observa que todo “el predio” recae sobre lomas costeras y colinas áridas; 4) según el plano de zonificación de Lima Metropolitana-Santa Rosa, aprobado por Ordenanzas Nros 1085-MML y 2209-MML, emitidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, “el predio” recae en zona residencial de densidad media-RDM; y 5) que las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth al 27 de marzo de 2021, “el predio” se encontraría ocupado en forma parcial.

13. Que, de lo expuesto, “la SDAPE” ha identificado dentro de “el predio” tres (3) áreas: 1) el 0,008% (5,67 m²) de “el predio” se encuentra sobre área de mayor extensión inscrita en la partida N° 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS N° 53180 (Área 1); 2) el 0,03% (24,29 m²) de “el predio” recae sobre área de mayor extensión inscrita en la partida N° 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS N° 107006 (Área 2); y 3) que el 99,96% de “el predio” carece de antecedentes registrales.

14. Que, de los datos obtenidos, resulta que las Áreas 1 y 2 de “el predio” ya se encuentran inscritas a favor del Estado en las partidas Nros 12440721 y 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima contando con CUS Nros 53180 y 107006 en forma respectiva; por tanto no amerita el inicio del procedimiento de primera dominio respecto a estas Áreas. Asimismo, respecto al Área 3, “la SDAPE” ha concluido que recae en zona sin antecedentes registrales. Sin embargo, todo “el predio” se encuentra situado en área lomas costeras y colinas áridas, según el Geoportal Geolomas consultado por “la SDAPE”.

15. Que, de lo expuesto, debe recordarse que el artículo 101⁴⁴ de “el Reglamento” define que el procedimiento de primera de dominio tiene por objeto identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado para su inscripción en el Registro de Predios. Asimismo, el numeral 102.1, artículo 102⁵⁵ de “el Reglamento” dispone que el procedimiento de primera inscripción de dominio se inicia de oficio y comprende siete (7) etapas como el diagnóstico físico legal; anotación preventiva; informe técnico legal; resolución; publicación de la resolución; inscripción registral de la resolución y registro en el SINABIP. En consecuencia, la solicitud de “el Administrado” no podría iniciar un procedimiento de primera de dominio sobre “el predio”, debido a que se transgrediría las normas acotadas. Asimismo, está evidenciado que dos (2) áreas de “el predio” (Áreas 1 y 2) se encuentran inscritas a favor del Estado y el resto que no tiene antecedentes registrales, sí podría ser objeto de dicho procedimiento (Área 3); pero debe considerarse que se encuentra en zona de lomas y colinas áridas, las cuales están protegidas por el artículo 99° de la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, constituyendo obligación de “la SBN” su preservación.

16. Que, “el Administrado” ha señalado en su recurso de apelación, que “el predio” no se encuentra dentro de la relación de ecosistemas frágiles de la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI y sostenida por la Resolución N° 0773-2020/SBN-DGPE-SDDI. Sin embargo, “el Administrado” haya demostrado con información técnica que “el predio” se encuentra fuera de dichas áreas, porque la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI publicada el 18 de octubre de 2013 en el diario oficial “El Peruano”, se refiere a la Loma Villa María del Triunfo y no a otras zonas. Debe considerarse que “la SDAPE” extrajo la información del Geoportal Geolomas, que es un visor de información geográfica y territorial en el ámbito de las lomas de Lima Metropolitana y que permite la generación de mapas temáticos de los diferentes derechos presentes en las lomas de Lima, que constituye un proyecto ejecutado por el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) bajo dirección del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP) y financiado por el Fondo Mundial del Ambiente (GEF) y que si bien tiene carácter referencial, ello no limita la información proporcionada y las acciones de “la SDAPE” para preservarlas.

17. Que, en ese sentido, la información proporcionada por “el Administrado” puede servir de insumo para iniciar el procedimiento, una vez determinado el momento oportuno de acuerdo a la programación y prioridades definidas por “la SDAPE” de acuerdo al artículo 43° del “ROF de la SBN”.

44 Artículo 101.- Primera inscripción de dominio de los predios del Estado

La primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades, y tiene como finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondiente”.

54 Artículo 102.- Procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado

102.1 El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales.

102.2 Este procedimiento puede efectuarse en forma masiva, respecto de un ámbito geográfico que se determine en un Plan, aplicándose economías de escala.

102.3 El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado comprende las siguientes etapas:

1. Diagnóstico físico legal del predio materia de primera inscripción de dominio
2. Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio
3. Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio
4. Resolución que dispone la primera inscripción de dominio
5. Publicación de la resolución
6. Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio
7. Registro en el SINABIP del predio materia de la primera inscripción de dominio”.

18. Que, lo señalado, debe indicarse que en el numeral 102.3, artículo 102° y artículo 103°⁶ de “el Reglamento”, se dispone que el procedimiento de primera inscripción de dominio comprende una etapa de diagnóstico físico legal, en donde se obtendrá información respecto a “el predio” y definir su situación técnico legal, que haga posible su inscripción en el Registro de Predios.

19. Que, por lo tanto, “la SDAPE” aún no ha definido en forma definitiva dicha situación, al emitir el Informe Preliminar N° 01838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2021 (folio 23) e Informe Preliminar N° 02252-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2021 (folio 32), los cuales contienen sólo la evaluación preliminar de los documentos técnicos obtenidos respecto a “el predio”, sin perjuicio de posteriores análisis de “la SDAPE” donde se establezca en forma definitiva el derecho que le asistiría al Estado y la procedencia de la primera inscripción de dominio de “el predio”.

20. Que, de los hechos y normas glosadas se desprende que “la SDAPE” no ha infringido las obligaciones de respeto, protección, aseguramiento y promoción del derecho a la vivienda como derecho humano y la seguridad jurídica de la tenencia revelada en la observación general N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; así como lo señalado por el Tribunal Constitucional respecto al derecho al acceso a una vivienda adecuada (Exp. N° 0018-2015-PI/TC), porque “la SDAPE” constriñe su actuar a la normativa citada y procederá conforme a las facultades que emanan de su competencia. Debe mencionarse que el desarrollo urbano se rige según los criterios aplicables en atención al objeto y finalidad previstos en los artículos 1° y 2° de la Ley N° 31313, Ley del desarrollo urbano sostenible, los cuales están orientados al desarrollo urbano de ciudades y centros poblados y que conforme a lo expuesto “la Resolución impugnada” no colisiona. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

21. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.2): “El Administrado” indica que el Informe Técnico N° 017121-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de agosto de 2021, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima concluyó que el área consultada carece de información gráfica y de antecedentes, sin títulos pendientes de inscripción. Asimismo, no tiene procesos judiciales y paga los impuestos respectivos a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa. Por tanto, manifiesta su interés por obtener el usufructo de “el predio” y desea la nulidad de “la Resolución impugnada”.

22. Que, respecto a este argumento, debe señalarse que el hecho verificado acerca de la carencia de antecedentes registrales y otros sobre “el predio”, revelados en el Informe Técnico N° 017121-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de agosto de 2021, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, constituye información que será evaluada en su oportunidad, porque el procedimiento de

6° Artículo 103.- Diagnóstico físico legal del predio materia de primera inscripción de dominio

103.1 El diagnóstico físico legal está orientado a obtener la información técnica y legal relacionada al predio y a determinar el derecho de propiedad del Estado, a fin de disponer la primera inscripción de dominio en el Registro de Predios.

103.2 El diagnóstico físico legal comprende, sin ser secuenciales, las siguientes acciones:

1. Identificación del predio o del ámbito geográfico
2. Recopilación de información y estudio de títulos
3. Inspección del predio
4. Elaboración del plano de diagnóstico
5. Obtención del Certificado de Búsqueda Catastral
6. Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica”.

primera inscripción de dominio se inicia de oficio y no por iniciativa de parte según lo dispuesto en el numeral 102.1, artículo 102° de “el Reglamento”. Debe advertirse que la calificación de requisitos para la constitución o transferencia de derechos reales a favor de “el Administrado”, no es posible realizar en esta instancia; por lo cual, “la Resolución impugnada” no evidencia que haya incurrido en causal de nulidad alguna, debiendo desestimarse el segundo argumento y declararse infundado el recurso de apelación interpuesto, así como darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH**, contra la Resolución N° 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2021, que declaró improcedente el pedido de primera inscripción de dominio de un área de 71 945,33 m² ubicada a la altura del km 43 de la carretera Panamericana Norte, entrando por la avenida Bertello, a 1 200 metros del margen izquierdo de las Lomas de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- DISPONER que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe y comunique ante la autoridad competente las acciones destinadas a la conservación de las lomas y colinas áridas identificadas, sin perjuicio de reunir información para el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio conforme a la programación y metas establecidas.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00086-2021/SBN-DGPE-MAPU

Para : **WILLIAM DE LA VEGA VILLANES**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

De : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

Asunto : Recurso de apelación

Referencia : a) Memorándum N° 03391-2021/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. N° 22937-2021
c) S.I. N° 22940-2021
d) Expediente N° 695-2021/SBNSDAPE

Fecha : San Isidro, 13 de octubre de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”) el recurso de apelación presentado con escritos presentados el 3 de septiembre de 2021 (S.I. Nros 22937 y 22940-2021), por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH**, contra la Resolución N° 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2021, que declaró improcedente el pedido de primera inscripción de dominio de un área de 71 945,33 m² ubicada a la altura del km 43 de la carretera Panamericana Norte, entrando por la avenida Bertello, a 1 200 metros del margen izquierdo de las Lomas de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”).

I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorándum N° 03391-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de septiembre de 2021, “la SDAPE” remitió el escrito presentado por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH** (en adelante, “el Administrado”) y el Expediente N° 695-2021/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”

2.1. Que, mediante escritos presentados el 3 de septiembre de 2021 (S.I. Nros 22937 y 22940-2021), “el Administrado” pretende que se declare fundado su recurso de apelación y nula la Resolución N° 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”) por falta de motivación (numeral sexto del recurso de apelación); se dé por agotada la vía administrativa en caso de no resolverse el recurso dentro de los plazos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA; que la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) se atenga a lo resuelto en el procedimiento; solicita la inscripción de “el predio” en el SINABIP; solicita ser representado por los señores Carlos Franco Pacheco y Bladimir Astocasa Carlos y que se acepte la firma de letrado que suscribe el recurso. Adjunta: El Informe Técnico N° 017121-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de agosto de 2021, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima. El escrito se divide en petitorio, fundamentos de hecho y derecho, ocho (8) numerales y anexo, cuyo resumen se detalla a continuación:

- 2.1.1. Indica que “la SDAPE” a través de “la Resolución impugnada” desconoce las obligaciones de respeto, protección, aseguramiento y promoción del derecho a la vivienda como derecho humano y la seguridad jurídica de la tenencia revelada en la observación general N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; así como lo señalado por el Tribunal Constitucional respecto al derecho al acceso a una vivienda adecuada (Exp. N° 0018-2015-PI/TC). Asimismo, señala que mediante Resolución N° 313-2019/SBN-DGPE-SDAPE se dispone la primera inscripción de dominio sobre un predio sin posesiones; sin embargo en “la Resolución impugnada” sí las hay. Por último, señala que la Ley N° 31313, Ley del desarrollo urbano sostenible promueve la igualdad de oportunidades y el sentido de pertenencia, incentivando el uso sostenible del suelo.
- 2.1.2. Señala que el Informe Técnico N° 017121-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de agosto de 2021, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima concluyó que el área consultada carece de información gráfica y de antecedentes, sin títulos pendientes de inscripción. Asimismo, no tiene procesos judiciales y paga los impuestos respectivos a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa. Por tanto, manifiesta su interés por obtener el usufructo de “el predio” y desea la nulidad de “la Resolución impugnada”.
- 2.2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.3. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”. De lo expuesto, con Notificación N° 02320-2021/SBN-GG-UTD enviada mediante correo electrónico del 2 de septiembre de 2021, la Unidad de Trámite Documentario comunicó “la Resolución impugnada” a “el Administrado”, quien dio acuse de recibo el 3 de septiembre de 2021 (folio 46). En ese sentido, “el Administrado” presentó su recurso de apelación con escritos del 3 de septiembre de 2019 (S.I. Nros 22937 y 22940-2021), es decir, dentro del plazo indicado y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto al recurso de apelación de “el Administrado”

- 2.4. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...).”.
- 2.5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios

estatales que se encuentren bajo su competencia¹. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “el Administrado”, que son los siguientes:

- 2.6. Respecto al argumento que obra en el numeral 2.1.1): “El Administrado” indica que “la SDAPE” a través de “la Resolución impugnada” desconoce las obligaciones de respeto, protección, aseguramiento y promoción del derecho a la vivienda como derecho humano y la seguridad jurídica de la tenencia revelada en la observación general N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; así como lo señalado por el Tribunal Constitucional respecto al derecho al acceso a una vivienda adecuada (Exp. N° 0018-2015-PI/TC). Asimismo, señala que mediante Resolución N° 313-2019/SBN-DGPE-SDAPE se dispone la primera inscripción de dominio sobre un predio sin posesiones; sin embargo en “la Resolución impugnada” sí las hay. Por último, señala que la Ley N° 31313, Ley del desarrollo urbano sostenible, promueve la igualdad de oportunidades y el sentido de pertenencia, incentivando el uso sostenible del suelo.
- 2.7. Que, revisada “la Resolución impugnada” se advierte que la misma se pronuncia sobre la calificación formal de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito N° 01 del 22 de junio de 2021 (S.I. N° 15765-2021, a folio 1), en donde solicitó la primera inscripción de dominio respecto a “el predio”.
- 2.8. Que, “la SDAPE” evaluó en gabinete la documentación presentada por “el Administrado”, contrastándose con las base gráficas referenciales que tiene “la SBN”, cuyos resultados se encuentran en el Informe Preliminar N° 01838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2021 (folio 23) e Informe Preliminar N° 02252-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2021, que son los siguientes: 1) Reconstruidas las coordenadas indicadas en el plano perimétrico de “el predio” se obtuvo el área de 71 945,33 m², el cual discrepa en 1,66 m² respecto al área de 71 946,99 m² (7.19470 ha) indicada en la solicitud, tomando como referencia para la evaluación de “la SDAPE” la primera de las áreas aludidas; 2) revisadas las bases gráficas de “la SBN” y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “la SUNARP”), se observó que el 0,008% (5,67 m²) de “el predio” se encuentra sobre área de mayor extensión inscrita en la partida N° 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS N° 53180. Por otro lado, el 0,03% (24,29 m²) de “el predio” recae sobre área de mayor extensión inscrita en la partida N° 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS N° 107006. En consecuencia, un 99,96% de “el predio” carece de antecedentes registrales; 3) de la consulta al Geoportal Geolomas se observa que todo “el predio” recae sobre lomas costeras y colinas áridas; 4) según el plano de zonificación de Lima Metropolitana-Santa Rosa, aprobado por Ordenanzas Nros 1085-MML y 2209-MML, emitidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, “el predio” recae en zona residencial de densidad media-RDM; y 5) que las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth al 27 de marzo de 2021, “el predio” se encontraría ocupado en forma parcial.
- 2.9. Que, de lo expuesto, “la SDAPE” ha identificado dentro de “el predio” tres (3) áreas: 1) el 0,008% (5,67 m²) de “el predio” se encuentra sobre área de mayor extensión inscrita en la partida N° 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS N° 53180 (Área 1); 2) el 0,03% (24,29 m²) de “el predio” recae sobre área de mayor extensión inscrita en la partida N° 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS N° 107006 (Área 2); y 3) que el 99,96% de “el predio” carece de antecedentes registrales.

¹ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

- 2.10. Que, de los datos obtenidos, resulta que las Áreas 1 y 2 de “el predio” ya se encuentran inscritas a favor del Estado en las partidas Nros 12440721 y 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima contando con CUS Nros 53180 y 107006 en forma respectiva; por tanto no amerita el inicio del procedimiento de primera dominio respecto a estas Áreas. Asimismo, respecto al Área 3, “la SDAPE” ha concluido que recae en zona sin antecedentes registrales. Sin embargo, todo “el predio” se encuentra situado en área lomas costeras y colinas áridas, según el Geoportal Geolomas consultado por “la SDAPE”.
- 2.11. De lo expuesto, debe recordarse que el artículo 101² de “el Reglamento” define que el procedimiento de primera de dominio tiene por objeto identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado para su inscripción en el Registro de Predios. Asimismo, el numeral 102.1, artículo 102³ de “el Reglamento” dispone que el procedimiento de primera inscripción de dominio se inicia de oficio y comprende siete (7) etapas como el diagnóstico físico legal; anotación preventiva; informe técnico legal; resolución; publicación de la resolución; inscripción registral de la resolución y registro en el SINABIP. En consecuencia, la solicitud de “el Administrado” no podría iniciar un procedimiento de primera de dominio sobre “el predio”, debido a que se transgrediría las normas acotadas. Asimismo, está evidenciado que dos (2) áreas de “el predio” (Áreas 1 y 2) se encuentran inscritas a favor del Estado y el resto que no tiene antecedentes registrales, sí podría ser objeto de dicho procedimiento (Área 3); pero debe considerarse que se encuentra en zona de lomas y colinas áridas, las cuales están protegidas por el artículo 99° de la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, constituyendo obligación de “la SBN” su preservación.
- 2.12. Que, “el Administrado” ha señalado en su recurso de apelación, que “el predio” no se encuentra dentro de la relación de ecosistemas frágiles de la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI y sostenida por la Resolución N° 0773-2020/SBN-DGPE-SDDI. Sin embargo, “el Administrado” haya demostrado con información técnica que “el predio” se encuentra fuera de dichas áreas, porque la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI publicada el 18 de octubre de 2013 en el diario oficial “El Peruano”, se refiere a la Loma Villa María del Triunfo y no a otras zonas. Debe considerarse que “la SDAPE” extrajo la información del Geoportal Geolomas, que es un visor de información geográfica y territorial en el ámbito de las lomas de Lima Metropolitana y que permite la generación de mapas temáticos de los diferentes derechos presentes en las lomas de Lima, que constituye un proyecto ejecutado por el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) bajo dirección del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP) y financiado por el Fondo Mundial del Ambiente (GEF) y que si bien tiene carácter referencial, ello no limita la información proporcionada y las acciones de “la SDAPE” para preservarlas.
- 2.13. Que, en ese sentido, la información proporcionada por “el Administrado” puede servir de insumo para iniciar el procedimiento, una vez determinado el momento oportuno de

2^a Artículo 101.- Primera inscripción de dominio de los predios del Estado

La primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades, y tiene como finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondiente”.

3^a Artículo 102.- Procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado

102.1 El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales.

102.2 Este procedimiento puede efectuarse en forma masiva, respecto de un ámbito geográfico que se determine en un Plan, aplicándose economías de escala.

102.3 El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado comprende las siguientes etapas:

1. Diagnóstico físico legal del predio materia de primera inscripción de dominio
2. Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio
3. Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio
4. Resolución que dispone la primera inscripción de dominio
5. Publicación de la resolución
6. Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio
7. Registro en el SINABIP del predio materia de la primera inscripción de dominio”.

acuerdo a la programación y prioridades definidas por “la SDAPE” de acuerdo al artículo 43° del “ROF de la SBN”.

- 2.14. Que, lo señalado, debe indicarse que en el numeral 102.3, artículo 102° y artículo 103⁴⁴ de “el Reglamento”, se dispone que el procedimiento de primera inscripción de dominio comprende una etapa de diagnóstico físico legal, en donde se obtendrá información respecto a “el predio” y definir su situación técnico legal, que haga posible su inscripción en el Registro de Predios.
- 2.15. Que, por lo tanto, “la SDAPE” aún no ha definido en forma definitiva dicha situación, al emitir el Informe Preliminar N° 01838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2021 (folio 23) e Informe Preliminar N° 02252-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2021 (folio 32), los cuales contienen sólo la evaluación preliminar de los documentos técnicos obtenidos respecto a “el predio”, sin perjuicio de posteriores análisis de “la SDAPE” donde se establezca en forma definitiva el derecho que le asistiría al Estado y la procedencia de la primera inscripción de dominio de “el predio”.
- 2.16. Que, de los hechos y normas glosadas se desprende que “la SDAPE” no ha infringido las obligaciones de respeto, protección, aseguramiento y promoción del derecho a la vivienda como derecho humano y la seguridad jurídica de la tenencia revelada en la observación general N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; así como lo señalado por el Tribunal Constitucional respecto al derecho al acceso a una vivienda adecuada (Exp. N° 0018-2015-PI/TC), porque “la SDAPE” constriñe su actuar a la normativa citada y procederá conforme a las facultades que emanan de su competencia. Debe mencionarse que el desarrollo urbano se rige según los criterios aplicables en atención al objeto y finalidad previstos en los artículos 1° y 2° de la Ley N° 31313, Ley del desarrollo urbano sostenible, los cuales están orientados al desarrollo urbano de ciudades y centros poblados y que conforme a lo expuesto “la Resolución impugnada” no colisiona. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.
- 2.17. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.2): “El Administrado” indica que el Informe Técnico N° 017121-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de agosto de 2021, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima concluyó que el área consultada carece de información gráfica y de antecedentes, sin títulos pendientes de inscripción. Asimismo, no tiene procesos judiciales y paga los impuestos respectivos a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa. Por tanto, manifiesta su interés por obtener el usufructo de “el predio” y desea la nulidad de “la Resolución impugnada”.
- 2.18. Que, respecto a este argumento, debe señalarse que el hecho verificado acerca de la carencia de antecedentes registrales y otros sobre “el predio”, revelados en el Informe Técnico N° 017121-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de agosto de 2021, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, constituye información que será evaluada en su oportunidad, porque el procedimiento de primera inscripción de dominio se inicia de oficio y no por iniciativa de parte según lo dispuesto en el numeral 102.1, artículo 102° de “el Reglamento”. Debe advertirse que la calificación de requisitos para la constitución o transferencia de

44 Artículo 103.- Diagnóstico físico legal del predio materia de primera inscripción de dominio

103.1 El diagnóstico físico legal está orientado a obtener la información técnica y legal relacionada al predio y a determinar el derecho de propiedad del Estado, a fin de disponer la primera inscripción de dominio en el Registro de Predios.

103.2 El diagnóstico físico legal comprende, sin ser secuenciales, las siguientes acciones:

1. Identificación del predio o del ámbito geográfico
2. Recopilación de información y estudio de títulos
3. Inspección del predio
4. Elaboración del plano de diagnóstico
5. Obtención del Certificado de Búsqueda Catastral
6. Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica”.

derechos reales a favor de “el Administrado”, no es posible realizar en esta instancia; por lo cual, “la Resolución impugnada” no evidencia que haya incurrido en causal de nulidad alguna, debiendo desestimarse el segundo argumento y declararse infundado el recurso de apelación interpuesto, así como darse por agotada la vía administrativa.


III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH**, contra la Resolución N° 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2021, que declaró improcedente el pedido de primera inscripción de dominio de un área de 71 945,33 m² ubicada a la altura del km 43 de la carretera Panamericana Norte, entrando por la avenida Bertello, a 1 200 metros del margen izquierdo de las Lomas de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe y comunique ante la autoridad competente las acciones destinadas a la conservación de las lomas y colinas áridas identificadas, sin perjuicio de reunir información para el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio conforme a la programación y metas establecidas.
- 4.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 13/10/2021 13:44:56-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1