

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0002-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 09 de enero de 2024

VISTO:

El expediente 1183-2022/SBNSDAPE, que contiene el recurso de apelación presentado por el **PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES**, debidamente representado por Norma Ana Sofía Trece Gallardo, contra la Resolución 1074-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023, que declaró **INFUNDADO** el recurso de reconsideración contra la Resolución 0813-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192** de un predio de 159,60 m², denominado Lahuaytambo, ubicado en el Jr. Julio C. Tello s/n del Centro Poblado Lahuaytambo, distrito de Lahuaytambo, provincia de Huarochirí y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 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 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de

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

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

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, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorandum 5829-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023, respectivamente, la SDAPE remitió el escrito presentado por el **PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES**, debidamente representado por Norma Ana Sofía Trece Gallardo (en adelante “el Administrado”), y el Expediente 1183-2022-SBNSDAPE, para que sean resueltos por parte de “la DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito presentado el 24 de noviembre de 2023 (S.I. 32515-2023) “el Administrado” cuestiona la Resolución 1074-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023 (en adelante, “Resolución Impugnada”), y solicita se declare nula, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

5.1. Señala “el Administrado”, que la “Resolución impugnada” contiene una indebida motivación por cuanto, del procedimiento de la evaluación realizada a través del Informe Preliminar 03424- 2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, es decir con posterioridad a la fecha de la inscripción- tampoco se había advertido la independización extendida en la partida 15077644 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, sino en cambio, se indicó que el predio materia de solicitud se encuentra fuera del ámbito de la Comunidad Campesina de Pariapongo, por lo que, se debió comunicar ante el administrado dichas particularidades advertidas a efectos de se pueda realizar la modificación del área materia de solicitud, conforme lo establece el procedimiento señalado en el numeral 5.11 de la Directiva 001-2021/SBN, conforme se aplicó en casos similares.

5.2. Asimismo, “el Administrado” señala que la SDAPE ha realizado una incorrecta interpretación de lo indicado en los Títulos Archivados, esto debido a que se omite en considerar que pueda tratarse de un error en la inscripción por cuanto la Ley 24657, modificado por la Cuarta Disposición Final de la Ley 26845, Novena disposición complementaria transitoria y final de la Ley 27046, y finalmente por el artículo 1° de la Ley 28685, en tanto no se consideran tierras de la Comunidad, las que se encuentren ocupadas por centros poblados o asentamientos humanos al 31 de diciembre de 2003;y,

5.3. Por ello, sostiene “el Administrado” que la partida 15077644, no debió extenderse, por cuanto se encuentra en ámbito excluido del terreno comunal en ámbito sin antecedentes registrales. Si bien la independización existe, debe aplicarse lo establecido en el artículo 46° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, las inscripciones no convalidan actos que sean nulos o

anulables, con arreglo a las disposiciones vigentes, fundamento que no fue debidamente evaluado por la SDAPE.

6. Que, se advierte del escrito que los numerales 1 al 12 del recurso de apelación se describen situaciones de hecho que se advierten en los actuados administrativos, por lo que, no serán objeto de evaluación en razón que no rebaten los argumentos expuestos en la “Resolución impugnada”;

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

7.1 El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece 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.

7.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO 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.

Legitimidad

7.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

7.4 Se observa de autos que, “el Administrado” mediante Oficio 655-2022-MTC/24.11 (S.I. 24612-2022) presentado el 16 de setiembre de 2022 y Oficio 778-2022-MTC/24.11 (S.I. 27090-2022) presentado el 13 de octubre de 2022, solicitó la primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo 1192 a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, respecto de “el predio”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

7.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

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.

de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

7.6 La “Resolución impugnada” fue notificada a “el Administrado”, el 06 de noviembre de 2023, conforme a la recepción vía correo electrónico, por lo que el plazo de 15 días hábiles, vence el 27 de noviembre de 2023.

7.7 En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación a través de la mesa de partes virtual el 24 de noviembre de 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto.

7.8 En ese sentido, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso de apelación dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

8. Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

9. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si esta Superintendencia cuenta con facultades para emitir actos sobre propiedad de comunidades campesinas.

Determinar si la “Resolución impugnada” se encuentra debidamente motivada.

Descripción de los hechos

10. Que, mediante Oficio 655-2022-MTC/24.11 (S.I. 24612-2022) presentado el 16 de setiembre de 2022 y Oficio 778-2022-MTC/24.11 (S.I. 27090-2022) presentado el 13 de octubre de 2022, “el administrado” solicitó la primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo 1192 a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, respecto de “el predio”, para cuyo efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: i) Plan de Saneamiento Físico - Legal; ii) Informe de Inspección Técnica; iii) El Certificado de Búsqueda Catastral; iv) Plano Perimétrico – Ubicación; y v) Memoria Descriptiva;

11. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, la SDAPE procedió con la calificación atenuada de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de “la Directiva”, emitiendo el Informe 02787-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2022, mediante los cuales se determinó entre otros, que, de la revisión de la base

gráfica de SICAR y BDPI “el predio” se superpone totalmente sobre la Comunidad Campesina Pariapongo;

12. Que, las observaciones descritas en el informe preliminar referido en el numeral precedente, aunadas a ellas, las observaciones de carácter legal, fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio 09457-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de noviembre de 2022. Mediante Oficio 915-2022-MTC/24.11 (S.I. 31431-2022), presentada el 21 de noviembre del 2022, “el administrado”, solicitó a esta Superintendencia la ampliación del plazo otorgado mediante el Oficio 09457-2022/SBN-DGPE-SDAPE; en ese sentido se verificó que el mismo fue presentado antes del vencimiento del plazo;

13. Que, mediante Oficio 1016-2022-MTC/24.11 (S.I.33391-2022), presentado el 12 de diciembre de 2022, “el administrado” presentó el descargo a las observaciones advertidas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución; por lo que, a fin de verificar si “el administrado” subsanó estas observaciones, se emitió el Informe Preliminar 03424-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, a través del cual la SDAPE concluyó, entre otros, que no se cumplió con subsanar todas las observaciones, en el sentido que: no presentó el pronunciamiento legal del Gobierno Regional de Lima, donde se precise que no se trata de un predio en propiedad, posesión o en uso tradicional de la Comunidad Campesina de Pariapongo;

14. Que, se tiene que, “el administrado” remitió el Informe 009-2022-MTC/24.11-RMC-KEB del 12 de diciembre de 2022 el cual concluyó que: a) “el predio” no se encuentra en posesión de la Comunidad Campesina de Pariapongo ni sirve para los usos tradicionales de la referida comunidad campesina y que se encuentra excluido del ámbito del terreno comunal inscrito en la partida electrónica 11972269 y por ende no es propietaria y/o posesionaria de “el predio”; asimismo señaló que actualmente, la empresa América Móvil Perú S.A.C. se encuentra en posesión;

15. Que, mediante el Oficio 1234-2023-MTC/24.11 (S.I. 13225-2023) presentado el 25 de mayo de 2023 “el administrado” informó que tanto el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado a través del Oficio 1016-2022-MTC/24.11 y el análisis realizado mediante el Informe 009-2022-MTC/24.11-RMC-KEB tiene calidad de declaración jurada conforme lo establece el tercer párrafo del artículo 3° del Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA y el artículo 5.6 de la Directiva 001-2021/SBN; asimismo respecto al pronunciamiento de la DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, precisó que no se puede contar con una respuesta por parte de dicha entidad, debido a que la misma cuenta con plazos de atención de hasta 10 meses;

16. Que, con base a lo antes señalado, la SDAPE coligió que no se ha realizado el descarte correspondiente respecto a la superposición de “el predio” con la comunidad campesina Pariapongo; debido a que no se cuenta con un pronunciamiento por parte de la entidad competente, esto es el Gobierno Regional de Lima, donde señale expresamente que no se está vulnerando derechos de la citada Comunidad Campesina, teniendo en cuenta, lo establecido en el Título Quinto de las Disposiciones Especiales del Decreto Supremo 008-91-TR del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas, por dichos motivos la

SDAPE emitió la resolución la Resolución 0813-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2023, que declaró Improcedente la solicitud de primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo 1192;

17. Que, mediante Oficio 2204-2023-MTC/24.11 (S.I. 26002-2023) presentado el 22 de setiembre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual – MPV de esta Superintendencia, “el administrado” presentó el recurso de reconsideración contra la resolución antes señalada, adjuntando los siguientes documentos: i) Oficio 1046- 2022-MTC/24.11 del 15 de diciembre de 2022; ii) Informe 010-2022-MTC/24.11-RMC-KEB del 14 de diciembre de 2022; iii) Oficio 00003-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CAT del 19 de enero de 2023; iv) Oficio 0143-2023-MTC/24.11 del 30 de enero de 2023; y v) Anotación de Tacha del título 2023-02084522;

18. Que, “el Administrado” señaló que lo resuelto en la resolución 0813-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2023, vulnera el principio de predictibilidad y confianza legítima. regulado en el numeral 1.152 del Artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la Ley 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, en la medida que existió una excesiva demora en la emisión de la decisión y en la inobservancia del debido procedimiento;

19. Que, para efectos de probar lo alegado en el recurso de reconsideración, “el administrado” presentó como nueva prueba el Oficio 00003-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CAT del 19 de enero 2023 emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral IX- Sede Lima y la esquila de tacha del título 2023 – 2084522. Al respecto, considerando que los documentos en mención no formaban parte del expediente al momento de emitirse “la Resolución”, la SDAPE la valoro como nueva prueba;

20. Que, Evaluada la nueva prueba y los argumentos señalados en la reconsideración por “la Administrada”, es decir el Oficio 00003-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CAT, la SDAPE señaló que dicho sustento no es suficiente para descartar la existencia de derechos de propiedad de la citada comunidad, dado que con fecha 8 de setiembre de 2022, se realizó la inscripción de la partida 115077644 a favor de la empresa América Móvil Perú S.A.C., quien adquirió su derecho de propiedad mediante escritura pública del 3 de mayo de 2019 (de un área de 132,00 m²) en mérito a la compra venta celebrada con la Comunidad Campesina de Pariapongo en calidad de propietaria;

Sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio la amparo del Decreto Legislativo 1192

21. Que, mediante la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura⁵ , derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura⁶ y sus modificaciones (Decreto

⁵ Aprobada por Ley 30025, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 2013.

⁶ Aprobada por Decreto Legislativo 1192, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de agosto de 2015

Legislativo 1210⁷, Decreto Legislativo 1330⁸, Decreto Legislativo 1366⁹), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192¹⁰ (en adelante “TUO del D.L. 1192”);

22. Que, asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA “Reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones¹¹ (en adelante “el Decreto Supremo”); aunado a ello, la Directiva 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del D.L. 1192”¹², (en adelante “la Directiva”), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

23. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales¹³, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

De los argumentos de “el Administrado”

24. Que, en atención al recurso de apelación presentado por “el Administrado”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el numeral quinto de la presente resolución:

Respecto al primer argumento

14.1 Se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41° del “TUO del D.L. 1192”, deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el plan de saneamiento físico y legal el cual ostenta la calidad de declaración jurada y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad.

14.2 Dichos procedimientos son aplicables a los predios de propiedad estatal conforme señala el artículo 54° de “el Reglamento”, que establece: “Los predios estatales están conformados por los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado o de las entidades, así como, por aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas, pueblos indígenas u originarios (...)”; siendo esto así, se concluye que esta Superintendencia no solo se restringe a realizar algún procedimiento sobre áreas inscritas a favor de la alguna Comunidad

⁷ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2015

⁸ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 6 de enero de 2017

⁹ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de julio de 2018

¹⁰ Aprobada por Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020

¹¹ Aprobado por Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2013

¹² Aprobada por Resolución N° 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de julio de 2021

¹³ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

Campesina, sino también respecto a las áreas que se encuentren en posesión de las mismas; o sea por propiedad privada.

- 14.3** Lo antes señalado guarda relación con lo regulado en el artículo 41.8 del “TUO del D.L. 1192” que dispone lo siguiente: “Debe considerarse que conforme a lo señalado en la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada, destinada a evitar la transferencia de la propiedad entre entidades del Estado regulada en la presente Ley. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes de la materia.
- 14.4** Se tiene de los actuados administrativos, que la SDAPE procedió con la calificación atenuada de la solicitud presentada por “el Administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de “la Directiva”; emitiéndose el Informe 02787-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2022 mediante los cuales se determinó entre otros, que, de la revisión de la base gráfica de SICAR y BDPI “el predio” **se superpone totalmente sobre la Comunidad Campesina Pariapongo.**
- 14.5** Mediante Oficio 1016-2022-MTC/24.11 (S.I. 33391-2022), presentado el 12 de diciembre de 2022, “el administrado” presentó el descargo a las observaciones advertidas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución; por lo que, a fin de verificar si “el Administrado” subsanó estas observaciones, se emitió el Informe Preliminar 03424-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, a través del cual se concluyó, entre otros, que no se cumplió con subsanar todas las observaciones, en el sentido que no presentó el pronunciamiento legal del Gobierno Regional de Lima, donde se precise que no se trata de un predio en propiedad, posesión o en uso tradicional de la Comunidad Campesina de Pariapongo.
- 14.6** “El administrado” tuvo conocimiento desde el mes de diciembre de 2022 de la existencia del asiento de independización inscrito en la Partida 15077644 del registro de predios de Lima, por lo que debió a proceder a redimensionar “el predio” solicitado, o en su defecto solicitar la opinión del Gobierno Regional de Lima conforme se le fue requerido mediante Oficio 03850-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de mayo de 2023 a “el Administrado”, toda vez que este se encontraba dentro de la comunidad campesina y en virtud de ello, esta superintendencia carece de competencia para manifestarse respecto de dichos predios. Por lo que no resulta amparable en este extremo la apelación.

Respecto al segundo argumento

- 14.7** Se observa de autos que el 10 de agosto de 2023 la SDAPE tomo conocimiento sobre la existencia de una superposición parcial con la partida electrónica 15077644 del registro de predios de Lima de titularidad de América Móvil Perú S.A. la cual constituye una independización de la partida electrónica 11972269, advirtiéndose que, la empresa América Móvil Perú S.A.C. adquirió

el dominio de 132,00 m2 en mérito a la compra venta celebrada con la Comunidad Campesina de Pariapongo quien realizó la venta en su calidad de propietaria del predio matriz; ello conforme a la revisión de la partida antes mencionada.

- 14.8** En virtud de ello, “el Administrado” señala que el 12 de diciembre de 20223 , no se contaba con información y/o documentación suficiente que permita determinar con grado de certeza que la independización del que corre inscrita en la partida 15077644 corresponda al predio materia de solicitud de primera de dominio.
- 14.9** Con base a lo señalado que puede advertir, que la partida 15077644 (la cual se superpone parcialmente con “el predio”) se encuentran en el ámbito excluido de la Comunidad Campesina de Pariapongo, se debe tener en cuenta que, el titular registral de dicha partida adquirió el derecho de propiedad en virtud a la compra venta celebrada con la Comunidad Campesina de Pariapongo lo cual hace presumible la existencia de derechos de propiedad, sobre el área de “el predio”.
- 14.10** Ello se hace tangible, ya que mediante Memorándum 06316-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre de 2023, se pone en conocimiento de esta Dirección el oficio 1038-2023-GRL/GRDE/DIREFOR de 5 de diciembre de 2023, por el cual el Gobierno Regional de Lima emite opinión respecto a la propiedad, posesión o uso tradicional de Comunidad Campesina de Pariapongo respecto de “el predio”, concluyendo que “ (...) el predio materia de consulta se encuentra superpuesto en el ámbito de la Comunidad Campesina de Pariapongo, en una área excluida definida como capital de distrito con un área de 9.5409 ha, que si bien es cierto se encuentra excluida, aun se halla gobernada por la Comunidad Campesina de Pariapongo en su calidad de posesionaria, de allí que han suscrito el contrato con la Empresa América Móvil Perú SAC por un área de 132.00 m2 y que se encuentra inscrito en la partida 15077644 del registro de predios de la oficina registral de Lima.
- 14.11** Cabe resaltar que la Ley 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que “(...) el Estado a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...) Asimismo, en su artículo 7° establece que: “las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables”. Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: “Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...)”.
- 14.12** Asimismo, el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas “son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.”
- 14.13** En ese orden de ideas, el artículo 54° de “el Reglamento” establece que son

considerados predios estatales aquellos que no son de particulares, ni de propiedad o posesión de las comunidades campesinas, comunidades nativas, pueblos indígenas u originarios. Siendo así, corresponde declarar improcedente en este extremo la apelación

Respecto al tercer argumento

14.14 Por otro lado, esta Superintendencia no tiene facultades de declarar de oficio la nulidad de los asientos registrales que publicita la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos más aún que estos se encuentran premunidos de su presunción de validez conforme lo señala el primer párrafo del artículo 2013 del Código Civil¹⁴.

14.15 Se debe tener en cuenta que el presente procedimiento lo realiza la SBN en estricta observancia a lo establecido en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto.

14.16 Con base a lo desarrollado, se observa que de la tramitación del presente procedimiento, la “Resolución impugnada” se encuentra debidamente justificada y motivada¹⁵, con base a los informes técnicos y a la normativa especial, por lo que se ha observado el Principio de Legalidad¹⁶, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”; por lo expuesto, corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

25. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra la “Resolución impugnada”, al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por interpuesto por el **PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES**, debidamente representado por Norma Ana Sofía Trece Gallardo, interpone recurso de apelación contra la Resolución 1074-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

¹⁴ **Artículo 2013** del Código Civil peruano.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme (...).”

¹⁵ “(...) El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esa situación constituyan parte integrante del respectivo acto (...)” STC 04123-2011-PA/TC

¹⁶ **ARTÍCULO IV** del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 1074-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023.

ARTÍCULO 3°. – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00004-2024/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por el PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES contra la Resolución 1074-2023/SBN-DGPESDAPE

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 32515-2023
b) Solicitud de ingreso 35559-2023
c) Expediente 1183-2022/SBNSDAPE

FECHA : 9 de enero de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, el **PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES**, debidamente representado por Norma Ana Sofía Trece Gallardo, interpone recurso de apelación contra la Resolución 1074-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023, que declaro **INFUNDADO** el recurso de reconsideración contra la Resolución 0813-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192** de un predio de 159,60 m², denominado Lahuaytambo, ubicado en el Jr. Julio C. Tello s/n del Centro Poblado Lahuaytambo, distrito de Lahuaytambo, provincia de Huarochirí y departamento de Lima (en adelante “el predio”).

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la SBN”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la 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.
- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42° del “el ROF de la SBN”.



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gov.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave:707885E105



- 1.4. Que, a través del Memorándum 5829-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023, respectivamente, la SDAPE remitió el escrito presentado por el **PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES**, debidamente representado por Norma Ana Sofía Trece Gallardo (en adelante “el Administrado”), y el Expediente 1183-2022-SBNSDAPE, para que sean resueltos por parte de “la DGPE”.

II. ANÁLISIS

De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”

- 2.1. Que, mediante escrito presentado el 24 de noviembre de 2023 (S.I. 32515-2023) “el Administrado” cuestiona la Resolución 1074-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023 (en adelante, “Resolución Impugnada”), y solicita se declare nula, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:
- 2.1.1 Señala “el Administrado”, que la “Resolución impugnada” contiene una indebida motivación por cuanto, del procedimiento de la evaluación realizada a través del Informe Preliminar 03424- 2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, es decir con posterioridad a la fecha de la inscripción- tampoco se había advertido la independización extendida en la partida 15077644 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, sino en cambio, se indicó que el predio materia de solicitud se encuentra fuera del ámbito de la Comunidad Campesina de Pariapongo, por lo que, se debió comunicar ante el administrado dichas particularidades advertidas a efectos de se pueda realizar la modificación del área materia de solicitud, conforme lo establece el procedimiento señalado en el numeral 5.11 de la Directiva 001-2021/SBN, conforme se aplicó en casos similares.
- 2.1.2 Asimismo, “el Administrado” señala que la SDAPE ha realizado una incorrecta interpretación de lo indicado en los Títulos Archivados, esto debido a que se omite en considerar que pueda tratarse de un error en la inscripción por cuanto la Ley 24657, modificado por la Cuarta Disposición Final de la Ley 26845, Novena disposición complementaria transitoria y final de la Ley 27046, y finalmente por el artículo 1° de la Ley 28685, en tanto no se consideran tierras de la Comunidad, las que se encuentren ocupadas por centros poblados o asentamientos humanos al 31 de diciembre de 2003.
- 2.1.3 Por ello, sostiene “el Administrado” que la partida 15077644, no debió extenderse, por cuanto se encuentra en ámbito excluido del terreno comunal en ámbito sin antecedentes registrales. Si bien la independización existe, debe aplicarse lo establecido en el artículo 46° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, las inscripciones no convalidan actos que sean nulos o anulables, con arreglo a las disposiciones vigentes, fundamento que no fue debidamente evaluado por la SDAPE.
- 2.2. Que, se advierte del escrito que los numerales 1 al 12 del recurso de apelación se describen situaciones de hecho que se advierten en los actuados administrativos, por lo que, no serán objeto de evaluación en razón que no rebaten los argumentos expuestos en la “Resolución impugnada”.
- 2.3. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), establece 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.
- Asimismo, el artículo 220¹ del “TUO 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.

Legitimidad

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- Se observa de autos que, “el Administrado” mediante Oficio 655-2022-MTC/24.11 (S.I. 24612-2022) presentado el 16 de setiembre de 2022 y Oficio 778-2022-MTC/24.11 (S.I. 27090-2022) presentado el 13 de octubre de 2022, solicitó la primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo 1192 a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, respecto de “el predio”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- Cabe precisar que la “Resolución impugnada” fue notificada el 06 de noviembre de 2023, conforme a la recepción vía correo electrónico, por lo que el plazo de 15 días hábiles, vence el 27 de noviembre de 2023.
- En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación a través de la mesa de partes virtual el 24 de noviembre de 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto. En virtud a lo señalado en el artículo 27 del “TUO de la LPAG” se tiene por bien notificada a “la Recurrente” en la fecha antes señalada.
- En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la LPAG 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

2.4. Que, de lo expuesto, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “el Recurrente” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso.

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

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.

- 2.5. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Recurrente” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección.

Determinación de las cuestiones de fondo

Determinar si esta Superintendencia cuenta con facultades para emitir actos sobre propiedad de comunidades campesinas.

Determinar si la “Resolución impugnada” se encuentra debidamente motivada.

Descripción de los hechos

- 2.6. Que, mediante Oficio 655-2022-MTC/24.11 (S.I. 24612-2022) presentado el 16 de setiembre de 2022 y Oficio 778-2022-MTC/24.11 (S.I. 27090-2022) presentado el 13 de octubre de 2022, “el administrado” solicitó la primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo 1192 a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, respecto de “el predio”, para cuyo efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: i) Plan de Saneamiento Físico - Legal; ii) Informe de Inspección Técnica; iii) El Certificado de Búsqueda Catastral; iv) Plano Perimétrico – Ubicación; y v) Memoria Descriptiva;
- 2.7. En ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, la SDAPE procedió con la calificación atenuada de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de “la Directiva”, emitiendo el Informe 02787-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2022, mediante los cuales se determinó entre otros, que, de la revisión de la base gráfica de SICAR y BDPI “el predio” se superpone totalmente sobre la Comunidad Campesina Pariapongo.
- 2.8. Las observaciones descritas en el informe preliminar referido en el numeral precedente, aunadas a ellas, las observaciones de carácter legal, fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio 09457-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de noviembre de 2022. Mediante Oficio 915-2022-MTC/24.11 (S.I. 31431-2022), presentada el 21 de noviembre del 2022, “el administrado”, solicitó a esta Superintendencia la ampliación del plazo otorgado mediante el Oficio 09457-2022/SBN-DGPE-SDAPE; en ese sentido se verificó que el mismo fue presentado antes del vencimiento del plazo.
- 2.9. Mediante Oficio 1016-2022-MTC/24.11 (S.I.33391-2022), presentado el 12 de diciembre de 2022, “el administrado” presentó el descargo a las observaciones advertidas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución; por lo que, a fin de verificar si “el administrado” subsanó estas observaciones, se emitió el Informe Preliminar 03424-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, a través del cual la SDAPE concluyó, entre otros, que no se cumplió con subsanar todas las observaciones, en el sentido que: no presentó el pronunciamiento legal del Gobierno Regional de Lima, donde se precise que no se trata de un predio en propiedad, posesión o en uso tradicional de la Comunidad Campesina de Pariapongo.
- 2.10. Se tiene que, “el administrado” remitió el Informe 009-2022-MTC/24.11-RMC-KEB del 12 de diciembre de 2022 el cual concluyó que: a) “el predio” no se encuentra en posesión de la Comunidad Campesina de Pariapongo ni sirve para los usos tradicionales de la referida comunidad campesina y que se encuentra excluido del ámbito del terreno comunal inscrito en la partida electrónica 11972269 y por ende no es propietaria y/o posesionaria de “el predio”; asimismo señaló que actualmente, la empresa América Móvil Perú S.A.C. se encuentra en posesión.

- 2.11.** Mediante el Oficio 1234-2023-MTC/24.11 (S.I. 13225-2023) presentado el 25 de mayo de 2023 “el administrado” informó que tanto el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado a través del Oficio 1016-2022-MTC/24.11 y el análisis realizado mediante el Informe 009-2022-MTC/24.11-RMC-KEB tiene calidad de declaración jurada conforme lo establece el tercer párrafo del artículo 3° del Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA y el artículo 5.6 de la Directiva 001-2021/SBN; asimismo respecto al pronunciamiento de la DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, precisó que no se puede contar con una respuesta por parte de dicha entidad, debido a que la misma cuenta con plazos de atención de hasta 10 meses.
- 2.12.** Con base a lo antes señalado, la SDAPE coligió que no se ha realizado el descarte correspondiente respecto a la superposición de “el predio” con la comunidad campesina Pariapongo; debido a que no se cuenta con un pronunciamiento por parte de la entidad competente, esto es el Gobierno Regional de Lima, donde señale expresamente que no se está vulnerando derechos de la citada Comunidad Campesina, teniendo en cuenta, lo establecido en el Título Quinto de las Disposiciones Especiales del Decreto Supremo 008-91-TR del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas, por dichos motivos la SDAPE emitió la resolución la Resolución 0813-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2023, que declaró Improcedente la solicitud de primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo 1192.
- 2.13.** Mediante Oficio 2204-2023-MTC/24.11 (S.I. 26002-2023) presentado el 22 de setiembre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual – MPV de esta Superintendencia, “el administrado” presentó el recurso de reconsideración contra la resolución antes señalada, adjuntando los siguientes documentos: i) Oficio 1046- 2022-MTC/24.11 del 15 de diciembre de 2022; ii) Informe 010-2022-MTC/24.11-RMC-KEB del 14 de diciembre de 2022; iii) Oficio 00003-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CAT del 19 de enero de 2023; iv) Oficio 0143-2023-MTC/24.11 del 30 de enero de 2023; y v) Anotación de Tacha del título 2023-02084522.
- 2.14.** “El administrado” señaló que lo resuelto en la resolución 0813-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2023, vulnera el principio de predictibilidad y confianza legítima. regulado en el numeral 1.152 del Artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la Ley 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, en la medida que existió una excesiva demora en la emisión de la decisión y en la inobservancia del debido procedimiento.
- 2.15.** Para efectos de probar lo alegado en el recurso de reconsideración, “el administrado” presentó como nueva prueba el Oficio 00003-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CAT del 19 de enero 2023 emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral IX- Sede Lima y la eskuela de tacha del título 2023 – 2084522. Al respecto, considerando que los documentos en mención no formaban parte del expediente al momento de emitirse “la Resolución”, la SDAPE la valoro como nueva prueba.
- 2.16.** Evaluada la nueva prueba y los argumentos señalados en la reconsideración por “la Administrada”, es decir el Oficio 00003-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CAT, la SDAPE señaló que dicho sustento no es suficiente para descartar la existencia de derechos de propiedad de la citada comunidad, dado que con fecha 8 de setiembre de 2022, se realizó la inscripción de la partida 115077644 a favor de la empresa América Móvil Perú S.A.C., quien adquirió su derecho de propiedad mediante escritura pública del 3 de mayo de 2019 (de un área de 132,00 m²) en mérito a la compra venta celebrada con la Comunidad Campesina de Pariapongo en calidad de propietaria;

Sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio la amparo del Decreto Legislativo 1192

- 2.17.** Mediante la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura², derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la Ley Marco de

² Aprobada por Ley 30025, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 2013.



Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura³ y sus modificaciones (Decreto Legislativo 1210⁴, Decreto Legislativo 1330⁵, Decreto Legislativo 1366⁶), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192⁷ (en adelante “TUO del D.L. 1192”);

- 2.18.** Asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA “Reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones⁸ (en adelante “el Decreto Supremo”); aunado a ello, la Directiva 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del D.L. 1192”⁹, (en adelante “la Directiva”), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo.
- 2.19.** De igual forma serán de aplicación a la presente las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales¹⁰, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

De los argumentos de “el Administrado”

- 2.20.** Que, en atención al recurso de apelación presentado por “el Administrado”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por los argumentos idóneos que cuestiona la “Resolución impugnada”.

Respecto al primer argumento

2.20.1 Se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41° del “TUO del D.L. 1192”, deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el plan de saneamiento físico y legal el cual ostenta la calidad de declaración jurada y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad.

2.20.2 Dichos procedimientos son aplicables a los predios de propiedad estatal conforme señala el artículo 54° de “el Reglamento”, que establece: “Los predios estatales están conformados por los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado o de las entidades, así como, por aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas, pueblos indígenas u originarios (...)”; siendo esto así, se concluye que esta Superintendencia no solo se restringe a realizar algún procedimiento sobre áreas inscritas a favor de la alguna Comunidad Campesina, sino también respecto a las áreas que se encuentren en posesión de las mismas; o sea por propiedad privada.

³ Aprobada por Decreto Legislativo 1192, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de agosto de 2015

⁴ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2015

⁵ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 6 de enero de 2017

⁶ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de julio de 2018

⁷ Aprobada por Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020

⁸ Aprobado por Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2013

⁹ Aprobada por Resolución N° 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de julio de 2021

¹⁰ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.



- 2.20.3** Lo antes señalado guarda relación con lo regulado en el artículo 41.8 del “TUO del D.L. 1192” que dispone lo siguiente: “Debe considerarse que conforme a lo señalado en la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada, destinada a evitar la transferencia de la propiedad entre entidades del Estado regulada en la presente Ley. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes de la materia.
- 2.20.4** Se tiene de los actuados administrativos, que la SDAPE procedió con la calificación atenuada de la solicitud presentada por “el Administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de “la Directiva”; emitiéndose el Informe 02787-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2022 mediante los cuales se determinó entre otros, que, de la revisión de la base gráfica de SICAR y BDPI “el predio” **se superpone totalmente sobre la Comunidad Campesina Pariapongo.**
- 2.20.5** Mediante Oficio 1016-2022-MTC/24.11 (S.I. 33391-2022), presentado el 12 de diciembre de 2022, “el administrado” presentó el descargo a las observaciones advertidas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución; por lo que, a fin de verificar si “el Administrado” subsanó estas observaciones, se emitió el Informe Preliminar 03424-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, a través del cual se concluyó, entre otros, que no se cumplió con subsanar todas las observaciones, en el sentido que no presentó el pronunciamiento legal del Gobierno Regional de Lima, donde se precise que no se trata de un predio en propiedad, posesión o en uso tradicional de la Comunidad Campesina de Pariapongo.
- 2.20.6** “El administrado” tuvo conocimiento desde el mes de diciembre de 2022 de la existencia del asiento de independización inscrito en la Partida 15077644 del registro de predios de Lima, por lo que debió a proceder a redimensionar “el predio” solicitado, o en su defecto solicitar la opinión del Gobierno Regional de Lima conforme se le fue requerido mediante Oficio 03850-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de mayo de 2023 a “el Administrado”, toda vez que este se encontraba dentro de la comunidad campesina y en virtud de ello, esta superintendencia carece de competencia para manifestarse respecto de dichos predios. Por lo que no resulta amparable en este extremo la apelación.

Respecto al segundo argumento

- 2.20.7** Se observa de autos que el 10 de agosto de 2023 la SDAPE tomo conocimiento sobre la existencia de una superposición parcial con la partida electrónica 15077644 del registro de predios de Lima de titularidad de América Móvil Perú S.A. la cual constituye una independización de la partida electrónica 11972269, advirtiéndose que, la empresa América Móvil Perú S.A.C. adquirió el dominio de 132,00 m² en mérito a la compra venta celebrada con la Comunidad Campesina de Pariapongo quien realizó la venta en su calidad de propietaria del predio matriz; ello conforme a la revisión de la partida antes mencionada.
- 2.20.8** En virtud de ello, “el Administrado” señala que el 12 de diciembre de 20223 , no se contaba con información y/o documentación suficiente que permita determinar con grado de certeza que la independización del que corre inscrita en la partida 15077644 corresponda al predio materia de solicitud de primera de dominio.
- 2.20.9** Con base a lo señalado que puede advertir, que la partida 15077644 (la cual se superpone parcialmente con “el predio”) se encuentran en el ámbito excluido de la



Comunidad Campesina de Pariapongo, se debe tener en cuenta que, el titular registral de dicha partida adquirió el derecho de propiedad en virtud a la compra venta celebrada con la Comunidad Campesina de Pariapongo lo cual hace presumible la existencia de derechos de propiedad, sobre el área de “el predio”.

- 2.20.10** Ello se hace tangible, ya que mediante Memorándum 06316-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre de 2023, se pone en conocimiento de esta Dirección el oficio 1038-2023-GRL/GRDE/DIREFOR de 5 de diciembre de 2023, por el cual el Gobierno Regional de Lima emite opinión respecto a la propiedad, posesión o uso tradicional de Comunidad Campesina de Pariapongo respecto de “el predio”, concluyendo que “ (...) el predio materia de consulta se encuentra superpuesto en el ámbito de la Comunidad Campesina de Pariapongo, en una área excluida definida como capital de distrito con un área de 9.5409 ha, que si bien es cierto se encuentra excluida, aun se halla gobernada por la Comunidad Campesina de Pariapongo en su calidad de poseionaria, de allí que han suscrito el contrato con la Empresa América Móvil Perú SAC por un área de 132.00 m² y que se encuentra inscrito en la partida 15077644 del registro de predios de la oficina registral de Lima.
- 2.20.11** Cabe resaltar que la Ley 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que “(...) el Estado a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...) Asimismo, en su artículo 7° establece que: “las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables”. Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: “Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...).
- 2.20.12** Asimismo, el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas “son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.”
- 2.20.13** En ese orden de ideas, el artículo 54° de “el Reglamento” establece que son considerados predios estatales aquellos que no son de particulares, ni de propiedad o posesión de las comunidades campesinas, comunidades nativas, pueblos indígenas u originarios. Siendo así, corresponde declarar improcedente en este extremo la apelación.

Respecto al tercer argumento.

- 2.20.14** Por otro lado, esta Superintendencia no tiene facultades de declarar la nulidad de los asientos registrales que publicita la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos más aún que estos se encuentran premunidos de su presunción de validez conforme lo señala el primer párrafo del artículo 2013 del Código Civil¹¹.
- 2.20.15** Se debe tener en cuenta que el presente procedimiento lo realiza la SBN en estricta observancia a lo establecido en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto.
- 2.20.16** Con base a lo desarrollado, se observa que de la tramitación del presente procedimiento, la “Resolución impugnada” se encuentra debidamente justificada y

¹¹ Artículo 2013 del Código Civil peruano.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme (...)

motivada¹², con base a los informes técnicos y a la normativa especial, por lo que se ha observado el Principio de Legalidad¹³, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”; por lo expuesto, corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

- 2.13 Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada” al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:

- 3.1 Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES**, debidamente representado por Norma Ana Sofía Trece Gallardo, interpone recurso de apelación contra la Resolución 1074-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023, que declaro **INFUNDADO** el recurso de reconsideración contra la Resolución 0813-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192** de un predio de 159,60 m², denominado Lahuaytambo, ubicado en el Jr. Julio C. Tello s/n del Centro Poblado Lahuaytambo, distrito de Lahuaytambo, provincia de Huarochirí y departamento de Lima; conforme a los argumentos expuestos, dando por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Firmado por:

José Antonio Cárdenas Valdez
Especialista Legal de la DGPE
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

¹² “(...) El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por es ta situación constituyan parte integrante del respectivo acto (...)” STC 04123-2011-PA/TC

¹³ ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas



San Isidro, 06 de Diciembre del 2023

Estimado(a):

Mesa de Partes recibió su documento generando el siguiente registro:

CONSTANCIA DE REGISTRO:

Solicitud de Ingreso N°: **33646-2023**

Fecha: **05/12/2023**

Hora: **07:52 PM**

Administrado: **OMAY SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**

Dirección: **Av. Del Parque Nro. 195, Urb. Limatambo**

DNI del Solicitante: **08232345**

Nombres Completos: **MASSON PAZOS JORGE ALEJANDRO MARTIN**

IMPORTANTE:

1. Su petitorio será atendido según las funciones establecidas por el D. S. N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución 064-2022/SBN y de conformidad a la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General".
2. Conservar este documento para cualquier atención o consulta, indicando el número de Solicitud.
3. La respuesta de su petitorio será notificada a través de los medios de comunicación que indicó en su Solicitud,

Central Telefónica: (1) 317-4400, Fax: 317-4420, Dirección: Calle Chinchón 890 - San Isidro.

SBN – Gestión Documental

**A LA SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL
DE LA SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES:**

OMAY S.A.C. (en adelante, OMA Y), con RUC N° 20549666010, y con domicilio en Avenida del Parque N° 195, Urb. Limatambo, distrito San Isidro, Lima, representada por su Apoderado, Dr. Jorge Alejandro Martin Masson Pazos, identificado con DNI N° 08232345, según poderes inscritos en la Partida N° 12909547 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, respetuosamente decimos:

Que hemos sido notificados con la **Resolución N° 1132-2023-/SBN-DGPE-SDAPE** que – en lugar de reevaluar la **Resolución N° 0901-2023/SBN-DGPE-SDAPE**, en base a las nuevas pruebas instrumentales presentadas, y disponer las legítimas correcciones y/o aclaraciones solicitadas respecto del Oficio N° 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE y los Informes Técnicos de Tasación N° 01427 y 01688-2023-VIVIENDA /VMCS-DGPRCS-DC – resuelve declarar **INFUNDADO** nuestro recurso de **Reconsideración** contra la misma, dejando subsistente la recurrida Resolución de la referencia, que declara lo siguiente:

***Artículo 1.-** Declarar el **ABANDONO** del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por la empresa **OMAY S.A.C.**, respecto del predio de **1 428 348,80 m²**, ubicado en el distrito de Marmot, provincia de Gram Chimú y departamento de La Libertad, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11401255 de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.° V – Sede Trujillo y registrado con Código CUS n.° 97425 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.*

Artículo 2.-** **DEJAR SIN EFECTO** Acta de Entrega Recepción N° 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016, modificada con Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.° 00084-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2021, respecto del predio descrito en el artículo 1 de la presente resolución, entregado provisionalmente a favor de la empresa **OMAY S.A.C.

***Artículo 3.-** La empresa **OMAY S.A.C.**, deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución el monto de **S/ 616 808,65 (Seiscientos Dieciséis Mil Ochocientos Ocho y 65/100 Soles)**, por la entrega provisional del predio señalado en el artículo 1 de la presente Resolución, en caso de incumplimiento se comunicará a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que efectúe las acciones de su competencia.*

***Artículo 4.-** La empresa **OMAY S.A.C.**, deberá devolver el predio entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un Acta de Entrega – Recepción, dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución; en caso de incumplimiento, se procederá conforme a lo señalado*

en el trigésimo quinto considerando de la presente resolución.

No encontrando arreglada a Ley ni a derecho la referida **Resolución N° 0901-2023/SBN-DGPE-SDAPE** y no habiendo sido reconsiderada la misma, dentro del plazo legal y de conformidad con los artículos 120, 218 inciso 1 b) y 220 del TUO de la Ley N° 27444 aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante la Ley N° 27444), planteamos **RECURSO DE APELACION**, contra la misma, y pedimos que su Despacho **se sirva elevar lo actuado al Superior Jerárquico para que se sirva ANULAR la recurrida** conforme al artículo 11 de dicha LPAG, o en su defecto se sirva **REVOCAR** lo dispuesto por la SDAPE respecto de nuestro expediente de servidumbre, dejándose también sin efecto la **Resolución N° 1132-2023 -2021/SBN-DGPE-SDAPE**.

Dejamos constancia que estamos recurriendo dentro del plazo legal y dando cumplimiento a todos los requisitos de admisibilidad previsto por el artículo 124 de la Ley N° 27444.

Sustentamos la presente apelación en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

I. ANTECEDENTES:

No vamos a detenernos innecesariamente en narrar todos los antecedentes fácticos y jurídicos que preceden a la emisión de la Resolución recurrida, los mismos que además obran en el expediente administrativo, sino que nos limitaremos a resaltar los más relevantes y actuales para los efectos de este recurso impugnatorio. A saber:

- 1.1. El 30 de julio de 2014, - bajo el amparo del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM¹ que aprobó las **Disposiciones Especiales para Ejecución de Procedimientos Administrativos y reguló el procedimiento de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado para proyectos de inversión**, – OMA Y dio inicio al trámite de constitución de **Servidumbre Definitiva** sobre un Predio eriazo en la provincia de Gran Chimú, localidades de Compín-Marmot, la misma que luego del trámite correspondiente **calificó efectivamente el proyecto OMA Y como uno de inversión**.

Al poco tiempo se promulgó la Ley N° 30327 – Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento y el Desarrollo Sostenible, cuyo Capítulo I del Título IV trató sobre **las servidumbres sobre terrenos eriazos del Estado para proyectos de inversión**, sustituyendo al mencionado Decreto Supremo N° 054-2013-PCM; y al poco tiempo también mediante Decreto Supremo N° 002- 2016 VIVIENDA se publicó el Reglamento de este Capítulo, específicamente sobre las servidumbres para proyectos de inversión.

¹ Modificado por el Decreto Supremo N° 060-2013-PCM.

Este **primer tema es esencial** de tenerse en cuenta, pues la posición arbitraria de la SBN surge precisamente **de no reconocer que nos encontramos ante un régimen especial de servidumbre – sobre terrenos eriazos del Estado y para proyectos de inversión – distinto del régimen general del Sistema de Bienes Estatales regulado bajo la Ley N° 29151 y sus normas reglamentarias y complementarias.**

Tanto es especial este tipo de Servidumbres que la propia SBN, mediante Resolución N° 0001-2022/SBN publicada el 7 de enero del 2022 aprobó la **Directiva N° 00001-2022/SBN** con la denominación de **“Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión.”**

Esta Directiva forma parte del **bloque del régimen especial de la Ley N° 30327** y es por ende de obligatorio cumplimiento, respecto a la **determinación de la contraprestación en el Procedimiento de Constitución de servidumbre**. No obstante ello, la SBN NO ha aplicado dicha norma al presente caso, y más bien pretende aplicarla incorrectamente vulnerando así el principio de legalidad.

- 1.2. El caso que nos ocupa inicia propiamente cuando OMAY solicitó la reducción del área solicitada en servidumbre y asimismo la ampliación del plazo de servidumbre de 10 a 15 años siendo que mediante Acta Modificatoria de Entrega Recepción N° 00084- 2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 28 de mayo del 2021, se modificó el área entrega provisionalmente, **quedando esta reducida a 1´428 348.80 m2.**
- 1.3. En efecto, lo que interesa actualmente para efectos de este procedimiento administrativo es que la **Resolución N° 0120-2022/SBN-DGPE** del 3 de octubre del 2022, dispuso dos (2) cosas:
 - a) Que la Declaró fundada nuestra apelación y **dejó sin efecto una previa declaración de abandono** (como la sub materia) que había sido decretada arbitrariamente por su Despacho mediante la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2022; y,
 - b) Ordenó la SDAPE **una nueva tasación** respecto del predio reducido.
- 1.4. Nos ocuparemos primero del segundo punto, **esto es de la nueva tasación.** En efecto, luego de los trámites y pagos correspondientes la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS emitió un nuevo **Informe Técnico de Tasación N° 0168-2023-**

VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de fecha **7 de marzo del 2023**, sobre el derecho de servidumbre reducido solicitado, y acto seguido la SDAPE nos remitió dicha tasación, con el **Oficio N° 05589-2023/SBN - DGPE-SDAPE** del **17 de julio del 2023**.

- 1.5. En este punto es muy importante resaltar que **el encargo de la SDAPE al órgano técnico del MVCS** fue realizar una tasación del derecho de servidumbre sobre el referido terreno eriazo de 1'428 348,80 m2. bajo el **régimen de la Ley N° 30327, desde la fecha del encargo, esto es desde la actualidad.** **NO FUE** realizar una tasación retrospectiva desde el **8 de julio del 2016**, ni menos aún precisó o distinguió que un período era en calidad de “Entrega Provisional” y otro el verdadero derecho real de servidumbre definitiva, **pues si así lo hubiera hecho el resultado hubiera sido sin duda distinto.**
- 1.6. Encontrando **una serie de oscuridades y errores tanto en el Oficio de la SBN como en el Informe Técnico de Tasación,** y en ejercicio legítimo de **nuestros derechos como administrados, conforme a la Constitución Política y a la LPAG,** con fecha 2 de agosto del 2023, esto es dentro del plazo para responder el Oficio antes citado de la SDAPE, presentamos un **escrito** en el que **solicitamos correcciones y/o aclaraciones, tanto a la Dirección de Construcción del MVCS como a la propia SDAPE de la SBN,** en los términos que se desprenden del texto de dicho escrito que no tiene caso repetir.
- 1.7. La SDAPE **en lugar de cumplir** con lo dispuesto por la Directiva N° 00001-2022/SBN, actuando de manera totalmente **ARBITRARIA** y **en contra del texto expreso de la Ley**, emitió la **Resolución N° 0901-2023/SBN- DGPE-SDAPE** que es objeto de este recurso.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

RESPECTO A NUESTRO DERECHO A PEDIR ACLARACIONES Y/O CORRECCIONES:

- 2.1 El ejercicio legítimo de nuestro derecho a solicitar **aclaraciones “o” correcciones de errores materiales,** deriva directamente del artículo 11.6 del Reglamento de la Ley N° 30327 y del numeral 6.1.6 de la Directiva N° 00001-2022/SBN, y tiene su base última en el derecho de petición administrativa consagrado en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución del Estado y en los artículos 117 y ss de la LPAG, lo que al parecer incomoda e irrita a la SDAPE, suscitando que actúe **ARBITRARIAMENTE** y desconozca la ley

- 2.2 En efecto, los dispositivos citados del Reglamento y de la Directiva, **prevén y distinguen dos (2) situaciones:** i) las aclaraciones “o”; ii) las correcciones de errores materiales. Nuestro escrito del 2 de agosto del 2023, contiene **ambos pedidos.**
- 2.3 Sin embargo, a SDAPE en su Resolución N° 0901-2023/SBN, en primer lugar se **pronuncia únicamente** sobre el extremo del pedido de corrección de errores materiales, y **no sobre el extremo de aclaraciones.**
- 2.4 Y de otro lado, incluso cuando se refiere a la corrección de errores materiales, emplea convenientemente una interpretación restrictiva del concepto, que ni siquiera la propia cita que hacen del profesor Morón justifica.
- 2.5 Asimismo, la Resolución que recurrimos tampoco distingue que nuestro pedido tiene una parte referida a la corrección y/o aclaración respecto de la Tasación (Literal I), **que debe necesariamente conforme a Ley, derivarse y tener un pronunciamiento del MVCS;** y otra parte que debe ser aclarado y/o corregida **por la propia SDAPE** (Literal II).
- 2.6 Pero lo más grave, no estriba en las citadas omisiones y lectura parcial de nuestro pedido y/o en los errores jurídicos y conceptuales en que incurre la SDAPE, sino en el hecho de que **objetivamente ha INCUMPLIDO la Ley,** puesto que la Directiva N° 00001-2022/SBN establece expresamente en su numeral 6.1.7. lo siguiente:

*“ De presentarse un pedido de aclaración o corrección de errores materiales en la tasación, la SDAPE evalúa lo solicitado y atiende **previo pronunciamiento del ente especializado que efectuó la tasación.** Lo resuelto se pone en conocimiento del/la titular del proyecto de inversión para su aceptación en el plazo de cinco (5) días desde el día siguiente de la notificación; **de no existir aceptación se declara el abandono del procedimiento.**” (subrayados nuestros)*

La SDAPE **no ha sustentado por qué razón o qué disposición legal la faculta a omitir el cumplimiento del numeral del numeral 6.1.7** de la Directiva N° 00001-2022/SBN.

RESPECTO DE LA TASACIÓN ELABORADA POR EL PERITO DEL MVCS:

- 2.7 En el caso concreto de la Tasación N° 01688, está fuera de toda duda que el Perito Tasador cometió un gravísimo **ERROR DE ORIGEN**, que consiste en una **omisión objetiva y material;** consistente en que desconoció que **su encargo era tasar un terreno ERIAZO;** que ya había sido calificado como eriazo en el curso del procedimiento administrativo por la propia SBN y otras entidades como SERFOR, pese a lo cual practicó tasación como **si el predio no fuera eriazo.**
- 2.8 Es tan flagrante y evidente el mencionado error incurrido por la Tasación, **que la propia SBN** en su **Informe de Brigada N° 00677-2023/SBN-DGPE – SDAPE** del 5 de julio 2023 (fs 2), que forma parte del Oficio 05589-2023-SDAPE/SBN **ha**

enmendado la plana al perito y declarado enfáticamente que el terreno es ERIAZO, citando para ello la definición de terreno Eriazo del artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 30327, y señalando textualmente lo siguiente:

*“ Con lo cual se concluye que si bien el perito ha considerado que el terreno presenta la condición de rústico, este al ubicarse fuera del área urbana o de expansión urbana, además que no se encuentra con uso agrícola (según lo indicado por el perito) o destinado para fin agrícola (...) **para esta Superintendencia se encuentra determinada como terreno eriazo.**”*

- 2.9 Es más, si el predio no fuera ERIAZO ni siquiera podría haberse dispuesto hacer la referida tasación, pues esta forma parte del procedimiento especial de otorgamiento de servidumbres para proyectos de inversión sobre **terrenos eriazos del Estado**, objeto de la Ley N° 30327 y su Reglamento.
- 2.10. Es por ello que tal como señalamos en nuestro escrito del 2 de agosto último, en rigor la SDAPE ni siquiera ha debido admitir esta Tasación ni correr traslado de ella, sino que debió declarar su **NULIDAD de oficio** conforme al artículo 213 de la LPAG, **puesto que la tasación adolece de un vicio de nulidad de origen que le impedía la obtención de su finalidad**, razón por la cual técnicamente, el Oficio N° 05589-2023/SBN en tanto da por válida dicha tasación **es también nulo**.
- 2.11. Este error de origen, **evidenciado por la propia SDAPE**, que por lo menos merece ser aclarado por el perito que realizó por encargo la tasación y por la entidad (MVCS) que la hizo suya y avala, **dió lugar a su vez - por consecuencia - a una serie de otros errores y asunciones que debían necesariamente ser aclaradas o corregidas** y que se mencionan en nuestro escrito, y que **difieren e incluso contradicen los contemplados en el Informe Técnico de Tasación N° N° 5525-2021-VIVIENDA** del 25 de noviembre del 2021, **sobre exactamente el mismo predio y derecho**, y que fue elaborado por la Ing Lucía Alayo Miranda, quien inexplicablemente firma este Informe.
- 2.12. Cuando los artículos 11.6 del Reglamento de la Ley N° 30327 y el numeral 6,1.6 de la Directiva N° 00001-2022/SBN establecen que “no es cuestionable el valor comercial determinado en la tasación”, **ello no puede interpretarse en forma lata** como pretende la SDAPE, sino que **debe interpretarse de conformidad con la Constitución Política, el artículo III del TP de la LPAG y los principios contenidos en la misma**, especialmente los de legalidad, debido procedimiento, razonabilidad, buena fe, predictibilidad y confianza legítima y ejercicio legítimo del poder, **debiendo entenderse en consecuencia que esa disposición alude a una tasación bien hecha**, esto es que se rige por el objeto del encargo, y se sustenta en asunciones, premisas y elementos técnicos válidos y correctos, no así cuando **dicho valor comercial es el resultado de haberse apartado del encargo, así como de un cúmulo de errores, despropósitos e inclusive ilegalidades, toda vez que lo contrario equivaldría a consagrar la mala práctica y la arbitrariedad.**

2.13. En el caso sub materia es evidente que estando equivocadas la calificación del predio, y la metodología de cálculo utilizada y por ende el Valor Básico del Terreno (VBT) entonces inexorablemente **el valor comercial del Derecho de Servidumbre estará también equivocado.**

Todo esto debía ser aclarado y/o corregido por la DC del MVCS conforme a Ley.

RESPECTO DEL INFORME DE BRIGADA Y “CUADRO” DE LA PROPIA SDAPE DE LA SBN:

2.14. Dejaremos de lado por ahora que dicho Informe de Brigada, en tanto que avala la tasación, incurre entonces en los mismos errores de aquella, y nos centraremos exclusivamente en la siguiente hoja suelta y sin firmas que es la última página del mismo que contienen un cuadro con fechas de cancelación.

AREA (m2)	VALOR TOTAL (S/)	AÑOS DE SERVIDUMBRE	CUOTAS (S/)	FECHA DE CANCELACIÓN
1 428 348,80 m2	1 230 049,10	15 AÑOS	Cuota n° 1 S/ 82,003.273	Dentro del plazo de quince (15 días) hábiles contados a partir de las notificaciones de la resolución. Pago que corresponde del periodo de 08/07/2016 al 08/07/2024
			Cuota n° 2 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 3 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 4 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 5 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 6 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 7 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 8 S/ 82,003.273	
			Total 656,026.1866	
			Cuota n° 9 S/ 82,003.273	08/07/2025
			Cuota n° 10 S/ 82,003.273	08/07/2026
			Cuota n° 11 S/ 82,003.273	08/07/2027
			Cuota n° 12 S/ 82,003.273	08/07/2028
			Cuota n° 13 S/ 82,003.273	08/07/2029
			Cuota n° 14 S/ 82,003.273	08/07/2030
Cuota n° 15 S/ 82,003.273	08/07/2031			

2.15. En cuanto al “Cuadro” de la referida hoja suelta, y dejando claro que los montos consignados están obviamente sujetos a las correcciones y/o aclaraciones objeto de este escrito, lo que pedimos fue aclarar y/o corregir lo siguiente:

- i) Como así el primer monto correspondiente a las cuotas 1 a 8, se proyecta hasta julio del 2024 cuando apenas estamos en julio del 2023.
- ii) De qué parte, punto o página de la Tasación se desprende que la misma valoriza la servidumbre retrospectivamente desde el 2016 por 15 años ? cuando la misma dice expresamente que se computa desde el 7 de marzo de 2023 por un plazo de 15 años.

Nada de esto ha sido aclarado tampoco por la SDAPE, la que únicamente señala que la ley establece que la contraprestación se calcula desde la entrega provisional, situación que no es la que discutimos, ni sobre la que pedimos aclaración.

2.16. Finalmente sobre este punto en nuestra reconsideración presentamos como nueva prueba instrumental el Informe de Observaciones al Informe Técnico de Tasación N° 0168-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de fecha 7 de marzo del 2023, elaborado por el Ing. Roger Francisco Inga Durango con Registro CIP N° 48606, del que se desprenden los clarísimos errores e imprecisiones del Informe Técnico de Tasación y el Oficio de la SBN.

2.17. Asimismo, presentamos la Factura Electrónica N° E001-2770 por S/. 5,919.94 emitida con fecha 15 de febrero del 2023 por el MVCS de la que se desprende que el encargo de la SBN al MVCS fue por la “tasación Comercial por un plazo de 15 años de un predio de 1’428,348.80 M2 ubicado en el distrito de Compín, prov de Gran Chimú, DPTO La Libertad, que evidencia el pago por el servicio de tasación encargado por la SDAPE al MVCS, con mención expresa al objeto del encargo, del que se desprende que no especifica el período de la tasación.

RESPECTO DEL ABANDONO ARBITRARIAMENTE DECRETADO:

2.18. La Administración Pública debe regirse por el principio de legalidad, lo que significa – entre otros - que a diferencia de los particulares que estamos permitidos de hacer aquello que la ley no nos prohíbe, los funcionarios administrativos **solo pueden actuar dentro de lo que la ley expresamente los faculta.** Esta limitación, que constituye una garantía esencial para los administrados, es tanto más acusada y estricta cuando de imponer sanciones o restringir derechos se refiere.

2.19. En el caso que nos ocupa el artículo 22 de la Ley N° 30327 establece que transcurrido el plazo para la aceptación de la valuación comercial, **sin que éste se hubiera producido,** el titular del terreno o el que lo administra declara mediante resolución

motivada el abandono del procedimiento. Lo mismo señala el artículo 13 de su Reglamento.

2.20. Es obvio que frente al requerimiento no hemos dejado de contestar sino que presentamos un escrito dentro del plazo otorgado, y en él **no hemos manifestado una no aceptación** sino que hemos solicitado aclaraciones y/o correcciones totalmente legítimas, **con lo cual no se configura la NO ACEPTACION, y por tanto, no es procedente aplicar el Abandono.**

2.21. Estos pedidos de correcciones y/o aclaraciones deben enmarcarse dentro del derecho de Petición, reconocido por la **Constitución Política, en su artículo 2º inciso 20) desarrollados en los artículos 117 y ss de la LPAG,** que reconocen el derecho de toda persona a formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente, que obliga a la autoridad a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad. Lo cierto es que efectivamente el derecho de petición genera en las autoridades un conjunto de obligaciones o mandatos, entre los que cabe mencionar los siguientes:

- Facilitar los medios para que el ciudadano pueda ejercitar el derecho de petición sin trabas absurdas o innecesarias.
- Admitir y tramitar el petitorio.
- Resolver en el plazo señalado por la ley de la materia la petición planteada, ofreciendo la correspondiente fundamentación de la determinación.

2.20 Cabe que las autoridades pueden sancionar a un ciudadano que realiza una petición? Evidentemente que NO, porque otra de las obligaciones o mandatos del derecho de petición, es que conmina a las autoridades para que se abstengan de cualquier forma o modo de sanción al peticionante, por el solo hecho de haber ejercido dicho derecho. **Máxime cuando la SDAPE NO HABIA cumplido con el procedimiento legal para absolver el pedio de Aclaración.**

2.21 En tal sentido, **NO es procedente** que la SDAPE haya declarado el abandono de nuestro procedimiento (con cerca de 8 años de duración además) **por el solo hecho que previo a pronunciarnos sobre la tasación del MVCS,** y en mucho debido a la actuación indebida de la propia SDAPE nos hayamos visto precisados a solicitar previamente aclaraciones. Haber procedido de esa manera es inconstitucional e ilegal y constituye una flagrante arbitrariedad que el derecho repudia, y que el Tribunal Constitucional ha desechado mediante el desarrollo del Principio de Interdicción de la Arbitrariedad.

2.22 **MAS AUN NO HABIENDO CUMPLIDO LA SDAPE con el procedimiento establecido por la Directiva N° 0001-2022/SBN para atender nuestros pedidos de aclaración y/o corrección, lo que suponía necesariamente haber solicitado el previo pronunciamiento de quien emitió la tasación, esto es el MVCS.**

2.23 En efecto, la SDAPE, **objetivamente ha INCUMPLIDO la Ley**, puesto que la Directiva N° 00001-2022/SBN establece expresamente en su numeral 6.1.7. lo siguiente:

“ De presentarse un pedido de aclaración o corrección de errores materiales en la tasación, la SDAPE evalúa lo solicitado y atiende previo pronunciamiento del ente especializado que efectuó la tasación. Lo resuelto se pone en conocimiento del/la titular del proyecto de inversión para su aceptación en el plazo de cinco (5) días desde el día siguiente de la notificación; de no existir aceptación se declara el abandono del procedimiento.” (subrayados nuestros)

Es decir, que **solo DESPUES** de que el órgano técnico emite su pronunciamiento y la SDAPE lo pone en conocimiento del titular del proyecto de inversión y le da nuevamente cinco (5) días para que exprese su aceptación, si no la otorga **RECIEN procede declarar el Abandono.**

2.24. Por último. ya la **Resolución N° 0120-2022/SBN-DGPE** del 3 de octubre del 2022, **dejó sin efecto una previa declaración de abandono** (como la sub materia) que había sido decretada arbitrariamente por su Despacho mediante la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2022.

2.25. Terminaremos este punto señalando que entre otras sentencias, la que fue materia del Expediente N° 090-2004-AA/TC ha señalado lo siguiente:

*“ Desde la consolidación del Estado de derecho surge el principio de **interdicción de la arbitrariedad**, el mismo que tiene un doble significado, tal como ha sido dicho en anterior sentencia: «a) En un sentido clásico y genérico, la arbitrariedad aparece como el reverso de la justicia y el derecho. b) En un sentido moderno y concreto, la arbitrariedad aparece como lo carente de fundamentación objetiva; como lo incongruente y contradictorio con la realidad que ha de servir de base a toda decisión. Es decir, como aquello desprendido o ajeno a toda razón de explicarlo. En consecuencia, lo arbitrario será todo aquello carente de vínculo natural con la realidad».*

RESPECTO DE LOS ARGUMENTOS DE LA RESOLUCION N° 1132-2023/SBN QUE DESESTIMA NUESTRA RECONSIDERACION

Los argumentos de la SDAPE para desestimar nuestro recurso de reconsideración han sido los consignados los literales a) – e) del numeral 25 de la misma, sobre los que nos pronunciaremos a continuación:

RESOLUCION N° 1132 – Numeral 25

a) (...) *es de advertirse y precisar que, la Directiva n.º DIR-00001-2022/SBN, denominada....es una norma que contiene de manera integral lo estipulado en “la Ley” y “el Reglamento”, siendo esto así, la normativa especial que regula el presente procedimiento, no prevé que se efectúe una valorización diferenciada*

entre el periodo de la entrega provisional con la entrega definitiva, en virtud a lo dispuesto en el numeral 5.3.3 de “la Directiva”, más bien señala que, la tasación se realiza para determinar la contraprestación del derecho de servidumbre, cuya contraprestación se contabiliza desde la fecha de entrega provisional del predio, por lo que, la tasación efectuada en el presente procedimiento se efectuó de acuerdo al marco normativo antes glosado. Bajo ese contexto, no hay tasaciones diferenciadas, es una sola tasación por todo el período, siendo que la contraprestación se contabiliza desde la entrega provisional de conformidad con lo previsto en el numeral 15.5 del artículo 15 de “el Reglamento”, en ese sentido, la norma no ampara o regula una tasación diferenciada. (subrayados nuestros)

Al respecto cabe indicar lo siguiente:

A diferencia de otros incidentes administrativos derivados de este Expediente de Servidumbre, **en este no estamos discutiendo directamente el tema de la valuación diferenciada²** de la contraprestación por el uso durante la entrega provisional y el uso en calidad de servidumbre definitiva.

Lo que se discute - en este punto en concreto - es que la SDAPE no ha aclarado lo que se desprende de la primera parte del “cuadro” que forma parte del **Informe de Brigada N° 00677-2023/SBN-DGPE** – SDAPE del 5 de julio 2023 (fs 2), que forma parte del Oficio 05589-2023-SDAPE/SBN:

AREA (m2)	VALOR TOTAL (S/)	AÑOS DE SERVIDUMBRE	CUOTAS (S/)	FECHA DE CANCELACIÓN
1 428 348,80 m2	1 230 049,10	15 AÑOS	Cuota n° 1 S/ 82,003.273	Dentro del plazo de quince (15 días) hábiles contados a partir de las notificaciones de la resolución. Pago que corresponde del periodo de 08/07/2016 al 08/07/2024
			Cuota n° 2 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 3 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 4 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 5 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 6 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 7 S/ 82,003.273	
			Cuota n° 8 S/ 82,003.273	
			Total 656,026.1866	

Esto es, concreta y objetivamente lo siguiente:

² No obstante lo cual nos ratificamos en que conforme a la Constitución, La Ley N° 30327, su Reglamento, la Directiva N° 00001-2022/SBN y la LPAG, no cabe duda que debe ser diferenciadas.

- i) Como así el primer monto correspondiente a las cuotas 1 a 8, se proyecta hasta julio del 2024 cuando apenas estamos en julio del 2023.
- ii) De qué parte, punto o página de la Tasación se desprende que la misma valoriza la servidumbre retrospectivamente desde el 2016 por 15 años ? cuando la misma dice expresamente que se computa desde el 7 de marzo de 2023 por un plazo de 15 años.

Que la Ley establezca que la contraprestación se calcula desde la entrega provisional, situación que no es la que discutimos, ni sobre la que pedimos aclaración, **NO QUIERE DECIR que la Tasación realizada por el MVCS haya sido desde el 2016 y DE HECHO NO ES ASI porque la tasación se hizo al 7 de julio del 2023 por 15 años en adelante. ESE FUE EL ENCARGO DE LA SDAPE.**

Entonces, lo que se solicita conforme al texto expreso de la Ley es que la SDAPE consulte al MVCS si su tasación es del 2016 al 2031 o del 2023 al 2038; y, asimismo que pida que se aclare si metodológicamente una tasación hecha con los valores del 2023 es aplicable para valorizar un terreno retroactivamente al 2016.

El otro tema también salta a la vista, aún con errores, porqué el Cuadro incluye el período 2023-2024 como parte de la primera cuota si estamos recién en julio del 2023??

RESOLUCION N° 1132 – Numeral 25

- b) (...)es importante mencionar que, esta Subdirección no incorporó ninguna información distinta a lo señalado en el Informe Técnico de Tasación n.° 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, remitida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, puesto que, lo único que se realizó con el Oficio N.° 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE, es correr traslado el valor determinado en el indicado informe para la aceptación de “la administrada”, conforme a lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21° de “la Ley”, concordado con el numeral 6.1.5 de “la Directiva”, más aún cuando la valuación efectuada por la citada entidad e indicada en el Oficio n.° 05589- 2023/SBN-DGPE-SDAPE, que asciende a S/ 1 230 049,10 (un millón doscientos treinta mil cuarenta y nueve y 10/100 soles), guarda relación con el monto señalado en el Informe Técnico de Tasación n.° 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/TASACIONES, por lo tanto, no se evidencia que esta Subdirección haya incurrido en errores al momento de remitir la tasación de “el predio”.(subrayados nuestros)

Al respecto cabe indicar lo siguiente:

Lo indicado es sencillamente **FALSO**, toda vez que el referido Oficio no se limita a correr traslado de la tasación para que se acepte o no, sino que tiene un texto mucho más amplio y sobre todo incluye el **Informe de Brigada N° 00677-2023/SBN-DGPE – SDAPE** del 5 de julio 2023 que incorpora varias modificaciones al Informe Técnico de Tasación, una

de las cuales incluso lo enmienda al decir a diferencia de la tasación que el terreno es ERIAZO, pero además incorporando el famoso “Cuadro” antes glosado, que sin ninguna duda establece o asume temas que no están en la tasación, y que ni siquiera fueron parte del encargo hecho por SDAPE a MVCS, como se ha explicado en el punto precedente.

RESOLUCION N° 1132 – Numeral 25

- c) *Ahora bien, en torno al pronunciamiento de correcciones de errores materiales y aclaraciones descritos en los numerales ii), iii), iv) y vi), dichos argumentos ya fueron esgrimidos en el trigésimo segundo considerando de “la Resolución”, donde se precisó que, la “administrada” no describió los fundamentos de errores materiales ni cuales serían las aclaraciones materiales al informe técnico de tasación, puesto que, para ambos supuestos la norma prevé que sean materiales es decir que no se cuestione el fondo del informe ni el monto del valor comercial de “el predio”, sin embargo, “la administrada” cuestiona temas de fondo, lo que conlleva a la variación del monto del valor comercial del terreno, toda vez que, señala que el valor comercial de la servidumbre debería de ser de S/ 288 528,32 y no de S/ 1 230 049,10, monto que fuera señalado por la autoridad competente como es la Dirección de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.” (subrayado nuestro)*

Al respecto cabe indicar lo siguiente:

Es increíble cómo en su afán de negarnos la razón la SDAPE incurre en despropósitos como el de este considerando, cuando inventa el término “aclaraciones materiales”, lo cual es un concepto inexistente. Se aclaran conceptos oscuros o dudosos.

Y en cuanto a o errores materiales, es claro que en principio aluden a errores numéricos u ortográficos, pero en un sentido más amplio es obvio que comprende también otro tipo de errores, **como calificar el terreno como rústico cuando es eriazó**. Lo mismo sucede cuando se utilizan factores indebidos o datos equivocados.

Y en cuanto a que no pueda cuestionarse el monto del Informe de tasación, **eso será siempre y cuando el mismo haya estado bien hecho, conforme a la metodología correcta**, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones y a los usos y prácticas correctas del arte de la tasación, porque lo que prima es la razonabilidad y la proporcionalidad. **O acaso una tasación plagada de errores debe aceptarse porque la SBN solo es capaz de interpretar literalmente la Ley??**

RESOLUCION N° 1132 – Numeral 25

- d) *(...) la SDAPE previo a solicitar la aceptación del valor comercial a “la administrada”, si cumplió con la evaluación del Informe Técnico de Tasación, advirtiéndose errores materiales, motivo por el cual, mediante Oficio n.º 02838-2023/SBNDGPE-SDAPE del 5 de abril del 2023, se solicitó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, proceda con la aclaración de dichos errores materiales, solicitud que fue atendida por la mencionada entidad con el Oficio n.º 0404-2023-VIVIENDA/VMCSDGPRCS-DC del 17 de abril del 2023 (S.I n.º 09451-2023).”*

Asimismo, es necesario precisar que el presente procedimiento está enmarcado en una ley especial, en consecuencia, los plazos establecidos son preclusivos, puesto que el numeral 11.6 del artículo 11 de “el Reglamento” establece que: “Una vez aprobada la tasación de la servidumbre se notifica al titular del proyecto de inversión adjuntando copia de la misma, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación. (...) siendo que en el presente caso se advirtió que “la administrada” no manifestó su conformidad al valor contenido en el informe de tasación por lo que se resolvió declarar el abandono del presente procedimiento.(subrayados nuestros)

Al respecto cabe indicar lo siguiente:

Se trata de otro argumento **FALAZ**, toda vez que el hecho de que la SDAPE pueda y/o haya solicitado aclaraciones y/o correcciones al MVCS no significa que el administrado no pueda hacer lo propio. O acaso al SDAPE formuló las mismas correcciones y/o aclaraciones que nosotros hemos solicitado??

De otro lado, es evidente que jurídicamente el solicitar una aclaración o corrección no puede interpretarse como una negativa o no aceptación.

RESOLUCION N° 1132 – Numeral 25

e) (...)conforme señala el numeral 15.6 del artículo 15° de “el Reglamento” de “la Ley” y los numerales 6.1.9 y 6.1.10 de “la Directiva”, la cancelación o pago de la contraprestación por el derecho de servidumbre, podrá realizarse en una sola armada o en cuotas anuales, en donde el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba la servidumbre, en la respectiva resolución, y cuando se establezca en cuotas, el valor de éstas se obtiene dividiendo el valor de la servidumbre entre el número de cuotas aprobadas (...). ..no obstante, el valor de la primera cuota contiene el periodo de servidumbre que corresponde desde la entrega provisional (08/07/2016), ello en aplicación del numeral 15.5 del artículo 15° de “el Reglamento”, por ende la contraprestación de la servidumbre se contabiliza desde la entrega provisional del predio...”

Al respecto cabe indicar lo siguiente:

Nuevamente un argumento **FALAZ**.

Nadie discute que la servidumbre se solicitó por 15 años ni tampoco que el plazo se cuenta desde la entrega provisional (que en realidad no debiera ser sino unos meses antes de la servidumbre definitiva y no más de 5 años después como en este caso).

Lo que se discute es que **la SDAPE no solicitó al MVCS que tasara el derecho de servidumbre desde el 2016, ni tampoco le dijo advirtió que entre el 2016 y el 2022 no se había tratado de una servidumbre definitiva sino de una entrega provisional.**

Por ende – y sin perjuicio de los errores de la propia tasación – lo cierto es que **el MVCS tasó lo que le encargaron (un derecho de servidumbre a 15 años en adelante) y con los valores del momento en que se lo encargaron (al mes de marzo del 2023).**

Pero sucede que la SDAPE recibe esa tasación y DECIDE motu proprio lo siguiente:

- i) Que puede **usar esa tasación** para valorizar un período **casi 7 años anterior a la propia tasación**;
- ii) Que **valen lo mismo** los períodos de entrega provisional y de servidumbre definitiva;
- iii) Por último le **agrega un año** a la entrega provisional hasta el 2024.

En suma, todos los argumentos de la Resolución N° 1132 de la SDAPE son deleznable y carecen de fundamento legal y de la más mínima razonabilidad, no evidenciando más que un actuar arbitrario de la Administración.

POR TANTO:

Solicitamos admitir la presente **APELACION** y elevar ante el Superior, donde esperamos alcanzar que se declare la **NULIDAD** o bien la **REVOCATORIA** de la Resolución recurrida, **dejándose sin efecto el ABANDONO** decretado y se continúe el proceso de determinación y PAGO de la contraprestación por la Entrega Provisional y el Derecho Real de Servidumbre conforme a Ley.

PRIMER OTROSI: Que pedimos que antes de resolver conforme a la Ley N° 27444 **se conceda el uso de la palabra para INFORME ORAL** al letrado que autoriza y a su perito técnico en tasaciones.

Lima, 5 de Diciembre del 2023.



JORGE ALEJANDRO MARTIN MASSON PAZOS
DNI N° 08232345
OMAY S.A.C.

