



RESOLUCIÓN N°0636-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de setiembre de 2018

Visto el Expediente N° 878-2017/SBN-SDAPE, que contiene el procedimiento administrativo de reversión de dominio a favor del Estado del predio de 133 895,93 m² ubicado al Norte del Pueblo Joven "Virgen de Fátima de Jerusalén" altura de los Km. 38 y 39 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, mediante Resolución N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de julio de 2016 (folios 04 y 09), se aprobó la transferencia predial a título gratuito a favor de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana (en adelante "la Beneficencia") del predio de 133 895,93 m² ubicado al Norte del Pueblo Joven "Virgen de Fátima de Jerusalén", a la altura de los Km. 38 y 39 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 12461489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53205; y su respectiva independización por formar parte de un predio de mayor extensión;

Que, el predio descrito en el párrafo anterior fue transferido a "la Beneficencia" con la finalidad que sea destinado a la ejecución del proyecto "Cementerio del Norte", estableciéndose en la Resolución N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI un plazo de: i) Un (1) año contado desde la notificación de la citada resolución para gestionar y obtener el cambio de zonificación ante el Gobierno Local; y ii) Dos (2) años contados desde la notificación de la citada resolución para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución; en ambos casos bajo sanción de reversión de dominio, para cumplir con la finalidad asignada;

Que, mediante Memorando N° 1895-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 09 de agosto de 2017 (folio 02), la Subdirección de Supervisión traslado copia de la solicitud de ingreso N° 05061-2017 la cual contiene el: i) Oficio N° 34-2017-GG/SBLM de fecha 20 de febrero de 2017, y el ii) Acuerdo de Directorio N° 07-2017 de fecha 31 de enero de 2017, con los cuales "la Beneficencia" solicitó la reversión del predio de 133 895,93 m² ubicado al Norte del Pueblo Joven "Virgen de Fátima de Jerusalén", a la altura del Km 38 y 39 de la carretera



Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, independizado en la partida N° 13774296 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N° 99132, (en adelante el "predio") para que proceda con las acciones de su competencia;

Que, revisado el Oficio N° 34-2017-GG/SBLM de fecha 20 de febrero de 2017 (folio 15), "la Beneficencia" solicitó se declaré la reversión del "predio" a favor del Estado; además indicó que se encuentra ocupado por la concesión minera San Sebastian Uno, con código 010334104 según Resolución Jefatural N° 04529-2005-INACC/J, y que de conformidad a lo expuesto en el Informe N° 066-2017-SGDPO-GAF-SGDPO-GAF-SBLM emitido por la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos y Obras – SGDPO, el "predio" no resulta viable para desarrollar un proyecto de cementerio, no siendo factible el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido, por lo que, en atención a su Acuerdo de Directorio N° 07-2017 de fecha 31 de enero de 2017 (folios 16 al 18), acordó por unanimidad realizar la devolución del "predio" y por ende se deje sin efecto la Resolución N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI;

Que, mediante Oficio N° 5666-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de junio de 2018 (folio 40), esta Subdirección señaló a "la Beneficencia" que el procedimiento se resolvería como una reversión de manera anticipada; además se requiere exprese su conformidad para continuar con el procedimiento de reversión;

Que, en respuesta "la Beneficencia" remitió el Oficio N° 148-2018-GG/SBLM recepcionada con fecha 23 de julio de 2018, mediante el cual adjuntó el Informe N° 111-2018-GCN/SBLM el cual señala que expresa su conformidad para proceder con la reversión de manera anticipada, y adjunta copia certificada del Acuerdo de Directorio N° 07-2017 de fecha 31 de enero de 2017 (folios 41 al 54);

Que, con fechas 27 de abril y 29 de agosto de 2018 profesionales de esta Subdirección realizaron las inspecciones técnicas del "predio" constatándose lo siguiente: **i)** Se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de forma irregular, topografía y pendiente variables, de suelos arenosos; **ii)** El acceso es a través de un ingreso vigilado por la Asociación Marco Jara Schenone, debido a que se encuentra delimitado en gran parte por cercos de ladrillo, y también por la altura del Km 38 y 39 de la Panamericana Norte, por el cruce con la Av. Pachacutec (de Sur a Norte) del distrito de Ancón, en ambos ingresos se encuentra colindante a un área urbana; **iii)** Por el lado Noroeste se constató un cerco de palos con púas que limitó su ingreso, y por el lado Sur se observó un cerco de ladrillos de 2.50 metros de altura aproximadamente; **iv)** Se visualizó tres (03) módulos precarios de madera con techo de eternit, un (01) poste de madera con reflector; además posteriormente se constató una edificación de material noble de un piso (techada); **v)** También se observó la existencia de caminos carrozables que atraviesan al predio de sentido Noroeste a Sureste, depresiones producto de excavaciones, una torre de alta tensión y un cartel de madera indicando concesión minera San Sebastian, así como un muro de concreto señalando zona de entrenamiento del Ministerio de Defensa, conforme consta en las Fichas Técnicas Nos. 0692 y 1251-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folios 27 y 64);

Que, a efectos de atender lo solicitado se debe tomar en cuenta lo manifestado por la Dirección de Normas y Registro mediante el Memorando N° 163-2014/SBN-DNR de fecha 21 de mayo de 2014 (folios 37 al 39), donde se pronunció sobre cuál sería el procedimiento a seguir en el caso de retorno de predios al dominio del Estado de un predio transferido a una entidad, la cual ha procedido a su devolución antes del cumplimiento del plazo establecido para el cumplimiento de la finalidad, al no serle útil por causas sobrevinientes; señalando que el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 debe ser interpretado de manera sistemática y extensiva cuando las entidades manifiesten que no podrán destinar los predios que les han sido transferidos para la finalidad asignada, y procedan a ponerlos a disposición de la entidad transferente, por lo que opera el retorno de estos predios al dominio del Estado, a través de la figura legal de la reversión, aun cuando no haya vencido el plazo establecido para el cumplimiento de dicha finalidad;

Que, teniendo en cuenta lo antes señalado, cabe indicar que una interpretación literal de la norma que regula el procedimiento de reversión como acto de adquisición, a través del cual





RESOLUCIÓN N°0636-2018/SBN-DGPE-SDAPE

se incorporan bienes al patrimonio estatal, no recoge el supuesto materia de análisis en la presente Resolución, sin embargo, dicha norma describe de manera general el supuesto bajo el cual opera la reversión: *"cuando el adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destina a la finalidad para cual le fue transferido dentro del plazo establecido"*;

Que, de esta manera, es premisa esencial para que opere el procedimiento de reversión que, previamente un predio haya sido transferido para ser destinado a determinada finalidad, por lo cual es importante analizar la figura de la transferencia interestatal regulada en el artículo 63° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, del cual se desprende que la transferencia interestatal está estrechamente vinculada a la finalidad para la cual ha sido otorgado el predio estatal, es decir, al fin específico al cual será destinado. Por lo cual, es indispensable que el cumplimiento de la finalidad que justifica la transferencia efectuada a favor de una entidad estatal, constituya una obligación a cargo del adquirente, toda vez que, se encuentra adherida al acto de la transferencia, ya que sustenta la aprobación de dicho acto; de allí que su incumplimiento sea causal de reversión, es decir, el retorno del predio al dominio del Estado;

Que, por otro lado, es importante analizar cuáles son los alcances del plazo establecido para el cumplimiento de la finalidad, para lo cual cabe indicar lo dispuesto en los artículos 131°, 140° y 141° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, de los cuales se desprende que los plazos son considerados como máximos, es decir, que nada impide que las actuaciones previstas por estos puedan efectuarse antes de su vencimiento, asimismo, es factible que la autoridad administrativa pueda reducir los plazos o anticipar los términos dirigidos a la administración atendiendo a razones de oportunidad o conveniencia;

Que, en el caso materia de análisis es oportuno tener en consideración que el plazo previsto por la norma se otorga en beneficio del administrado para el cumplimiento de la finalidad, el cual no es un término fijo y/o específico para todos los casos de transferencia, sino que dependerá de distintas circunstancias; y, por tanto, es variable en cada caso concreto;

Que, por lo tanto, la propia entidad adquirente puede válidamente renunciar a este plazo, en atención a las obligaciones y atribuciones establecidas en el artículo 18° de la Ley N° 29151 y el artículo 10° de su Reglamento, según las cuales corresponde a las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales procurar que los bienes inmuebles de su propiedad o los que estén a su cargo, mantengan o incrementen su valor de acuerdo a la finalidad asignada, así como, poner a disposición los bienes que no resulten de utilidad para la finalidad asignada, en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente;

Que, de lo indicado se concluye que el procedimiento adecuado que permite el retorno al dominio del Estado de un predio transferido a una entidad, la cual ha procedido a su devolución antes del cumplimiento del plazo establecido para el cumplimiento de la finalidad, por no serle de utilidad por causas sobrevinientes, es la reversión;



Que, en atención a lo expuesto, de conformidad a lo indicado en su solicitud por "la Beneficencia" y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151, así como en la opinión emitida por la Dirección de Normas y Registro de la SBN mediante el Memorando N° 163-2014/SBN-DNR, es procedente declarar la reversión de manera anticipada a favor del Estado, del área 133 895,93 m² ubicado al Norte del Pueblo Joven "Virgen de Fátima de Jerusalén" altura de los Km. 38 y 39 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima;

Que, los literales a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 21 de diciembre de 2010, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a aprobar los actos de administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, así como a emitir resoluciones en materias de su competencia;

Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN y la Resolución N° 092-2012/SBN-SG; y,

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 1711-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de setiembre de 2018 (folios 67 al 69);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la reversión de dominio a favor del Estado, respecto del predio 133 895,93 m² ubicado al Norte del Pueblo Joven "Virgen de Fátima de Jerusalén" altura de los Km. 38 y 39 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; inscrito en la partida N° 13774296 del Registro de Predios de Lima.

Artículo 2°.- La Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución inscribirá la reversión de dominio a favor del Estado del predio descrito en el artículo precedente.

Regístrese y comuníquese.-




Abog. CARLOS GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES