

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0074-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 06 de octubre de 2020

VISTO:

Los expedientes Nros 126, 127 y 128-2019/SBNSDDI y 967, 968 y 969-2019-2019/SBNSDDI; y 969-2019/SBNSDDI, que contienen el recurso de apelación presentado por denegación ficta (S.I. N° 15826-2020), interpuesto por el administrado Oswaldo Celestino Chauca Navarro (en adelante, “el Recurrente”) contra la denegatoria ficta de la oposición a la I Subasta Pública Virtual – 2020 (S.I. N° 15180-2020), respecto a los Lotes 22, 23 y 24 que corresponden a los predios denominados Parcelas A, B y C, ubicados al noreste del cerro Calanguiño y al sur del Balneario Puerto Viejo, en la zona Punta de Carnero, altura del km. 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, en las partidas Nros 21273250, 21273251 y 21273252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, respectivamente, cuyas ventas han sido aprobadas con las Resoluciones Nros 817, 818 y 819-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “los predios”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a “la SBN” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición,

administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días. Sin embargo, el literal e. del artículo 6.2.2 de la Directiva que regula los procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, en adelante "la Directiva", establece: "e. Luego de la convocatoria de los lotes a ser subastados, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden presentar ante la SDDI, su solicitud de oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente del acto de publicación efectuado en el Diario Oficial "El Peruano". La SDDI resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (2) días hábiles. Contra lo resuelto por la SDDI los administrados pueden interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (3) días hábiles, contados a partir de la notificación del acto que recurre. La DGPE resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (2) hábiles, con lo cual se da por agotado la vía administrativa."

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

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante Resolución N° 509-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de septiembre de 2020, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), aprobó levantar la suspensión de la Subasta Pública 2020, establecida mediante Resolución N° 479-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2020 y aprobar las Bases Administrativas N° 002-2020/SBN-DGPE-SDDI que corresponden a la Subasta Pública Virtual 2020 y sus respectivos anexos, entre otros aspectos, respecto a "los predios".

7. Que, mediante Memorando N° 01791-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2020, "la SDDI" solicitó al Área de Tecnologías de la Información la

publicación del aviso de publicación de la convocatoria de la Subasta Pública-2020 en la Página Web de la SBN. Asimismo, la Esquela de Convocatoria de la Subasta Pública Virtual 2020, fue publicada en el boletín del diario oficial “El Peruano” con fecha 17 de septiembre de 2020 y en el diario “Expreso” de la misma fecha.

8. Que, mediante escrito del 23 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15180-2020), “el Recurrente” interpone oposición a la Subasta Pública Virtual 2020, aprobada mediante Resolución N° 509-2020/SBN-DGPE-SDDI convocada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 17 de septiembre de 2020, por cuanto señala que de “los predios” convocados, se considera legítimo propietario del predio denominado “Parcela C” (denominación dada en la Convocatoria); que se pretende apropiar y subastar por un precio irrisorio, de manera ilegal y prescindiendo de las normas constitucionales y legales que garantizan el derecho a la propiedad, que atribuye a un error y desconocimiento de la autoridad administrativa; sin perjuicio de las acciones legales para salvaguardar su derecho a la propiedad.

9. Que, mediante escrito del 1 de octubre de 2020 (S.I. N° 15826-2020), “el Recurrente” interpuso recurso de apelación contra la denegatoria ficta de su oposición, por parte de “la SDDI” indicando:

- a) Que, el plazo para resolver la oposición venció el 25 de septiembre de 2020, por lo cual, se generó el silencio administrativo negativo en el procedimiento administrativo de evaluación previa, conforme a lo establecido en el artículo 38° del “T.U.O de la LPAG”.
- b) Que, señala que ha demostrado ser el propietario actual de las Parcelas A, B y C, que “la SDDI” pretende subastar, por haberlos adquirido de su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Chilca y contar con título que acredita la transferencia, con escritura pública del 23 de junio de 1999; “los predios” se encuentran en área que no constituye libre disponibilidad debido a que se encuentran en territorio comunal conforme a lo establecido en los artículos 88° y 89° de la Constitución Política del Perú; que “la SDDI” ha determinado la improcedencia de disposición sobre “los predios” los numerales 9, 10 y 11 con Resolución N° 0278-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020, por cuanto “los predios” serían de dominio público al no haberse descartado la presencia de restos arqueológicos amparados en el artículo 21° de la Constitución Política del Perú y “la SDDI” no debería actuar contra sus propios actos. En ese sentido, pide que se declare fundado su recurso.

10. Que, con Memorándum N° 01941-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2020, “la SDDI” remitió los actuados administrativos y el recurso de apelación.

Recurso de apelación

11. Que, la Esquela de Convocatoria de la Subasta Pública Virtual 2020, fue publicada en el boletín del diario oficial “El Peruano” y en el diario “Expreso”, con fecha 17 de septiembre de 2020.

12. Que, en ese sentido, “el Recurrente” presentó su oposición mediante escrito del 23 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15180-2020); es decir, dentro de los cinco (5) días después de la publicación de la Esquela de Convocatoria. Posteriormente, presentó apelación con fecha 1 de octubre de 2020 (S.I. N° 15826-2020). Cabe indicar que de la consulta realizada en el Sistema Integrado Documentario-SID no se evidencia que “la SDDI” haya emitido respuesta a la oposición formulada, por lo cual debe aplicarse el numeral 199.4, artículo 199° del “T.U.O de la LPAG”¹ y en ese sentido, proceder a la evaluación del presente caso.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

14. Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala en resumen, que ha demostrado ser el propietario actual de las Parcelas A, B y C, que “la SDDI” pretende subastar, por haberlos adquirido de su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Chilca y contar con título que acredita la transferencia, con escritura pública del 23 de junio de 1999; “los predios” se encuentran en área que no constituye libre disponibilidad debido a que se encuentran en territorio comunal conforme a lo establecido en los artículos 88° y 89° de la Constitución Política del Perú; que “la SDDI” ha determinado la improcedencia de disposición sobre “los predios” los numerales 9, 10 y 11 con Resolución N° 0278-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020, por cuanto “los predios” serían de dominio público al no haberse descartado la presencia de restos arqueológicos amparados en el artículo 21° de la Constitución Política del Perú y “la SDDI” no debería actuar contra sus propios actos. En ese sentido, pide que se declare fundado su recurso. El desarrollo de dichos argumentos es el siguiente:

15. Primer argumento: “La Recurrente” señala en resumen, que ha demostrado ser el propietario actual de las Parcelas A, B y C, que “la SDDI” pretende subastar, por haberlos adquirido de su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Chilca y contar con título que acredita la transferencia, con escritura pública del 23 de junio de 1999.

¹ “199.4 Aun cuando opere el silencio administrativo negativo, la administración mantiene la obligación de resolver, bajo responsabilidad, hasta que se le notifique que el asunto ha sido sometido a conocimiento de una autoridad jurisdiccional o el administrado haya hecho uso de los recursos administrativos respectivos”.

16. Que, en relación a la propiedad de “los predios”, se advierte en cada uno lo siguiente:

- a) Parcela A: Con área de 52 183,42 m². Ubicada al noreste del cerro Calanguíño y al sur del Balneario Puerto Viejo, en la zona Punta de Carnero, altura del km. 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, en la partida N° 21273250 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete. Se encuentra registrada a favor del Estado Peruano, con CUS N° 133760. La venta ha sido aprobada con la Resolución N° 817-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019.
- b) Parcela B: Con área de 33 202,19 m². Ubicada al noreste del cerro Calanguíño y al sur del Balneario Puerto Viejo, en la zona Punta de Carnero, altura del km. 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, en la partida N° 21273251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete. Se encuentra registrada a favor del Estado Peruano, con CUS N° 133761. La venta ha sido aprobada con la Resolución N° 818-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019.
- c) Parcela C: Con área de 33 174,03. Ubicada al noreste del cerro Calanguíño y al sur del Balneario Puerto Viejo, en la zona Punta de Carnero, altura del km. 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, en la partida N° 21273252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete. Se encuentra registrada a favor del Estado Peruano, con CUS N° 133762. La venta ha sido aprobada con la Resolución N° 819-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019.

17. Que, en ese sentido, se encuentra demostrada la propiedad del Estado Peruano, representado por la SBN. Ahora bien, “el Recurrente” presenta una escritura pública del 23 de junio de 1999, con la cual pretende acreditar la transferencia entre “el Recurrente” y la Comunidad Campesina de Chilca que obra en su oposición y recurso de apelación. Sin embargo, debe tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 2013° del Código Civil² respecto al principio de legitimación, donde se indica que el asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o modifique por las instancias competentes; en consecuencia, el Estado Peruano, representado por la SBN aparece como titular del derecho de propiedad sobre “los

² Artículo 2013 Código Civil.- “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
El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.
La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

predios” y por ello debe desestimarse el argumento presentado, por cuanto una escritura no basta para enervar la propiedad inscrita en los Registros Públicos.

18. Segundo argumento: “La Recurrente” señala en resumen que “los predios” se encuentran en área que no constituye libre disponibilidad debido a que se encuentran en territorio comunal conforme a lo establecido en los artículos 88° y 89° de la Constitución Política del Perú.

19. Que, al respecto, debe indicarse que de la lectura de las partidas Nros 21273250, 21273251 y 21273252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, que corresponden a la Parcela A, B y C respectivamente, no señalan que “los predios” se encuentren en territorio de la Comunidad Campesina de Chilca. En ese sentido, se desvirtúa lo señalado en este argumento.

20. Tercer argumento: “La Recurrente” señala en resumen que “la SDDI” ha determinado la improcedencia de disposición sobre “los predios” en los numerales 9, 10 y 11 de la Resolución N° 0278-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020, por cuanto “los predios” serían de dominio público al no haberse descartado la presencia de restos arqueológicos amparados en el artículo 21° de la Constitución Política del Perú y “la SDDI” no debería actuar contra sus propios actos.

21. Que, al respecto, debe indicarse que se trata de una solicitud de venta directa presentada por dos administrados de un área de 40,3924 Ha (403 923,92 m2), ubicada en el sector Puerto Viejo, distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, la cual fue declarada improcedente por superponerse el predio a posibles restos arqueológicos. Sin embargo, no se evidencia que dicho pedido tenga relación con “los predios” que “el Recurrente” alega haber adquirido y que se encuentran inscritos a favor del Estado, representado por la SBN, ya que aquel predio se superponía en forma parcial con predios estatales inscritos en la partida registral N° 21021539 (CUS N° 39530) con áreas de dominio restringido y zona de playa; con excepción de la coincidencia con otras áreas donde se encontrarían concesiones mineras, pero que no afectarían la disponibilidad de “los predios” y no coinciden con las partidas registrales que contienen el derecho de propiedad del Estado acerca de “los predios”. En ese sentido, debe desestimarse el argumento presentado.

22. Que, por último debe indicarse que “la SDDI” dio cumplimiento al numeral 5.5 de “la Directiva”, que refiere que la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que dicha situación sea debidamente consignada en la resolución que aprueba la venta, en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos.

23. Que, en consecuencia, al encontrarse inscrito el derecho de propiedad a favor del Estado, representado por la SBN y al no haberse desvirtuado los documentos técnicos emitidos por “la SDDI”, así como no se evidencia lesión a derecho alguno y carecer de objeto pronunciarse por los demás documentos y argumentos presentados; debe declararse infundado el recurso de apelación presentado contra el silencio

administrativo negativo respecto a la oposición de “el Recurrente”, dándose por agotada la vía administrativa, sin perjuicio de acudir a la vía que estime correspondiente para salvaguardar su derecho.

24. De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; así como el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales-SBN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por denegación ficta, interpuesto por el administrado Oswaldo Celestino Chauca Navarro, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa

Artículo 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución al administrado Oswaldo Celestino Chauca Navarro.

Artículo 3°.- Que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario disponga cautelar los plazos para resolver las oposiciones presentadas por los administrados.

Regístrese y comuníquese

Visado por:

Especialista en Bienes Estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00029-2020/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 01941-2020/SBN-DGPE-SDDI
b) EXPEDIENTE N° 969-2019/SBNSDDI
c) EXPEDIENTE N° 968-2019/SBNSDDI
d) EXPEDIENTE N° 967-2019/SBNSDDI
e) EXPEDIENTE N° 128-2019/SBNSDDI
f) EXPEDIENTE N° 127-2019/SBNSDDI
g) EXPEDIENTE N° 126-2019/SBNSDDI
h) S.I. N° 15826-2020
i) S.I. N° 15180-2020

FECHA : 6 de octubre del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, la SDDI) remitió el recurso de apelación presentado por denegación ficta, interpuesto por el administrado Oswaldo Celestino Chauca Navarro (en adelante, "el Recurrente") contra la denegatoria ficta de la oposición a la I Subasta Pública Virtual – 2020, respecto a los Lotes 22, 23 y 24 que corresponden a los predios denominados Parcelas A, B y C, ubicados al noreste del cerro Calanguiño y al sur del Balneario Puerto Viejo, en la zona Punta de Carnero, altura del km. 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, en las partidas Nros 21273250, 21273251 y 21273252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, respectivamente, cuyas ventas han sido aprobadas con las Resoluciones Nros 817, 818 y 819-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "los predios").

En ese sentido, obran en dichos expedientes diversos documentos, entre los cuales se encuentran los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1.1 Que, mediante Resolución N° 509-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de septiembre de 2020, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), aprobó levantar la suspensión de la Subasta Pública 2020, establecida mediante Resolución N° 479-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2020 y aprobar las Bases Administrativas N° 002-2020/SBN-DGPE-SDDI que corresponden a la Subasta Pública Virtual 2020 y sus respectivos anexos, entre otros aspectos, respecto a "los predios".

1.2 Que, mediante Memorando N° 01791-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2020, “la SDDI” solicitó al Área de Tecnologías de la Información la publicación del aviso de publicación de la convocatoria de la Subasta Pública-2020 en la Página Web de la SBN. Asimismo, la Esquela de Convocatoria de la Subasta Pública Virtual 2020, fue publicada en el boletín del diario oficial “El Peruano” con fecha 17 de septiembre de 2020 y en el diario “Expreso” de la misma fecha.

1.3 Que, mediante escrito del 23 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15180-2020), “el Recurrente” interpone oposición a la Subasta Pública Virtual 2020, aprobada mediante Resolución N° 509-2020/SBN-DGPE-SDDI convocada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 17 de septiembre de 2020, por cuanto señala que de “los predios” convocados, se considera legítimo propietario del predio denominado “Parcela C” (denominación dada en la Convocatoria); que se pretende apropiarse y subastar por un precio irrisorio, de manera ilegal y prescindiendo de las normas constitucionales y legales que garantizan el derecho a la propiedad, que atribuye a un error y desconocimiento de la autoridad administrativa; sin perjuicio de las acciones legales para salvaguardar su derecho a la propiedad.

1.4 Que, mediante escrito del 1 de octubre de 2020 (S.I. N° 15826-2020), “el Recurrente” interpuso recurso de apelación contra la denegatoria ficta de su oposición, por parte de “la SDDI” indicando:

a) Que, el plazo para resolver la oposición venció el 25 de septiembre de 2020, por lo cual, se generó el silencio administrativo negativo en el procedimiento administrativo de evaluación previa, conforme a lo establecido en el artículo 38° del “T.U.O de la LPAG”.

b) Que, señala que ha demostrado ser el propietario actual de las Parcelas A, B y C, que “la SDDI” pretende subastar, por haberlos adquirido de su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Chilca y contar con título que acredita la transferencia, con escritura pública del 23 de junio de 1999; “los predios” se encuentran en área que no constituye libre disponibilidad debido a que se encuentran en territorio comunal conforme a lo establecido en los artículos 88° y 89° de la Constitución Política del Perú; que “la SDDI” ha determinado la improcedencia de disposición sobre “los predios” los numerales 9, 10 y 11 con Resolución N° 0278-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020, por cuanto “los predios” serían de dominio público al no haberse descartado la presencia de restos arqueológicos amparados en el artículo 21° de la Constitución Política del Perú y “la SDDI” no debería actuar contra sus propios actos. En ese sentido, pide que se declare fundado su recurso.

1.5 Que, con Memorándum N° 01941-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2020, “la SDDI” remitió los actuados administrativos y el recurso de apelación.

II. ANÁLISIS

2.1 El artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en

diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días. Sin embargo, el literal e. del artículo 6.2.2 de la Directiva que regula los procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, en adelante “la Directiva”, establece: “e. Luego de la convocatoria de los lotes a ser subastados, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden presentar ante la SDDI, su solicitud de oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente del acto de publicación efectuado en el Diario Oficial “El Peruano”. La SDDI resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (2) días hábiles. Contra lo resuelto por la SDDI los administrados pueden interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (3) días hábiles, contados a partir de la notificación del acto que recurre. La DGPE resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (2) hábiles, con lo cual se da por agotado la vía administrativa.”

2.3 En ese sentido, corresponde a “la DGPE” evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

Sobre el recurso de apelación

2.4 Que, la Esquela de Convocatoria de la Subasta Pública Virtual 2020, fue publicada en el boletín del diario oficial “El Peruano” y en el diario “Expreso”, con fecha 17 de septiembre de 2020.

2.5 Que, en ese sentido, “el Recurrente” presentó su oposición mediante escrito del 23 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15180-2020); es decir, dentro de los cinco (5) días después de la publicación de la Esquela de Convocatoria. Posteriormente, presentó apelación con fecha 1 de octubre de 2020 (S.I. N° 15826-2020). Cabe indicar que de la consulta realizada en el Sistema Integrado Documentario-SID no se evidencia que “la SDDI” haya emitido respuesta a la oposición formulada, por lo cual debe aplicarse el numeral 199.4, artículo 199° del “T.U.O de la LPAG” y en ese sentido, proceder a la evaluación del presente caso.

2.6 Que, sin perjuicio de lo expuesto, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

2.7 Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala en resumen, que ha demostrado ser el propietario actual de las Parcelas A,

B y C, que “la SDDI” pretende subastar, por haberlos adquirido de su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Chilca y contar con título que acredita la transferencia, con escritura pública del 23 de junio de 1999; “los predios” se encuentran en área que no constituye libre disponibilidad debido a que se encuentran en territorio comunal conforme a lo establecido en los artículos 88° y 89° de la Constitución Política del Perú; que “la SDDI” ha determinado la improcedencia de disposición sobre “los predios” los numerales 9, 10 y 11 con Resolución N° 0278-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020, por cuanto “los predios” serían de dominio público al no haberse descartado la presencia de restos arqueológicos amparados en el artículo 21° de la Constitución Política del Perú y “la SDDI” no debería actuar contra sus propios actos. En ese sentido, pide que se declare fundado su recurso. El desarrollo de dichos argumentos es el siguiente:

2.8 Primer argumento: “La Recurrente” señala en resumen, que ha demostrado ser el propietario actual de las Parcelas A, B y C, que “la SDDI” pretende subastar, por haberlos adquirido de su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Chilca y contar con título que acredita la transferencia, con escritura pública del 23 de junio de 1999.

2.9 Que, en relación a la propiedad de “los predios”, se advierte en cada uno lo siguiente:

a) Parcela A: Con área de 52 183,42 m². Ubicada al noreste del cerro Calanguiño y al sur del Balneario Puerto Viejo, en la zona Punta de Carnero, altura del km. 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, en la partida N° 21273250 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete. Se encuentra registrada a favor del Estado Peruano, con CUS N° 133760. La venta ha sido aprobada con la Resolución N° 817-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019.

b) Parcela B: Con área de 33 202,19 m². Ubicada al noreste del cerro Calanguiño y al sur del Balneario Puerto Viejo, en la zona Punta de Carnero, altura del km. 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, en la partida N° 21273251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete. Se encuentra registrada a favor del Estado Peruano, con CUS N° 133761. La venta ha sido aprobada con la Resolución N° 818-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019.

c) Parcela C: Con área de 33 174,03. Ubicada al noreste del cerro Calanguiño y al sur del Balneario Puerto Viejo, en la zona Punta de Carnero, altura del km. 71 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, en la partida N° 21273252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete. Se encuentra registrada a favor del Estado Peruano, con CUS N° 133762. La venta ha sido aprobada con la Resolución N° 819-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019.

2.10 Que, en ese sentido, se encuentra demostrada la propiedad del Estado Peruano, representado por la SBN. Ahora bien, “el Recurrente” presenta una escritura pública del 23 de junio de 1999, con la cual pretende acreditar la transferencia entre “el Recurrente” y la Comunidad Campesina de Chilca que obra en su oposición y recurso de apelación. Sin embargo, debe tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 2013° del Código Civil respecto al principio de legitimación, donde se indica que el asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o modifique por las instancias competentes; en consecuencia, el Estado Peruano, representado por la SBN aparece como titular del derecho de propiedad sobre “los predios” y por ello debe desestimarse

el argumento presentado, por cuanto una escritura no basta para enervar la propiedad inscrita en los Registros Públicos.

2.11 Segundo argumento: “La Recurrente” señala en resumen que “los predios” se encuentran en área que no constituye libre disponibilidad debido a que se encuentran en territorio comunal conforme a lo establecido en los artículos 88° y 89° de la Constitución Política del Perú.

2.12 Que, al respecto, debe indicarse que de la lectura de las partidas Nros 21273250, 21273251 y 21273252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, que corresponden a la Parcela A, B y C respectivamente, no señalan que “los predios” se encuentren en territorio de la Comunidad Campesina de Chilca. En ese sentido, se desvirtúa lo señalado en este argumento.

2.13 Tercer argumento: “La Recurrente” señala en resumen que “la SDDI” ha determinado la improcedencia de disposición sobre “los predios” en los numerales 9, 10 y 11 de la Resolución N° 0278-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020, por cuanto “los predios” serían de dominio público al no haberse descartado la presencia de restos arqueológicos amparados en el artículo 21° de la Constitución Política del Perú y “la SDDI” no debería actuar contra sus propios actos.

2.14 Que, al respecto, debe indicarse que se trata de una solicitud de venta directa presentada por dos administrados de un área de 40,3924 Ha (403 923,92 m²), ubicada en el sector Puerto Viejo, distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, la cual fue declarada improcedente por superponerse el predio a posibles restos arqueológicos. Sin embargo, no se evidencia que dicho pedido tenga relación con “los predios” que “el Recurrente” alega haber adquirido y que se encuentran inscritos a favor del Estado, representado por la SBN, ya que aquel predio se superponía en forma parcial con predios estatales inscritos en la partida registral N° 21021539 (CUS N° 39530) con áreas de dominio restringido y zona de playa; con excepción de la coincidencia con otras áreas donde se encontrarían concesiones mineras, pero que no afectarían la disponibilidad de “los predios” y no coinciden con las partidas registrales que contienen el derecho de propiedad del Estado acerca de “los predios”. En ese sentido, debe desestimarse el argumento presentado.

2.15 Que, por último debe indicarse que “la SDDI” dio cumplimiento al numeral 5.5 de “la Directiva”, que refiere que la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que dicha situación sea debidamente consignada en la resolución que aprueba la venta, en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos.

2.2 Que, en consecuencia, al encontrarse inscrito el derecho de propiedad a favor del Estado, representado por la SBN y al no haberse desvirtuado los documentos técnicos emitidos por “la SDDI”, así como no se evidencia lesión a derecho alguno y carecer de objeto pronunciarse por los demás documentos y argumentos presentados; debe declararse infundado el recurso de apelación presentado contra el silencio administrativo negativo respecto a la oposición de “el Recurrente”, dándose por agotada la vía administrativa, sin perjuicio de acudir a la vía que estime correspondiente para salvaguardar su derecho.

III. CONCLUSIÓN


Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado por denegación ficta, interpuesto por el administrado Oswaldo Celestino Chauca Navarro, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN

4.1 Notificar una vez emitida la correspondiente resolución al administrado Oswaldo Celestino Chauca Navarro.

4.2 Que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario disponga cautelar los plazos para resolver las oposiciones presentadas por los administrados.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 06/10/2020 17:51:32-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 17.1.2.1