



RESOLUCIÓN N°

020-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 12 de febrero de 2020

VISTO:

El expediente N° 942-2019/SBNSDDI, que contiene los antecedentes administrativos y el recurso de apelación presentado el 13 de enero de 2020 (S.I. N° 00944-2020) por los administrados María Felícita Terreros Sánchez de Hernández y Félix Daniel Hernández Huari (en adelante "los Recurrentes"), contra la Resolución N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, "la SDDI") que declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por la administrada María Felícita Terreros Sánchez de Hernández, sobre el predio de 110,93 m², ubicado en la zona F, manzana "I", lote 5 del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, que se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02184390 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 35031 (en adelante, "el predio"); 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, 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.



4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión de la Propiedad Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, 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.

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, a través del escrito del 23 de agosto de 2019 (S.I. N° 28206-2019), la administrada María Felicitá Terreros Sánchez de Hernández solicitó la venta directa de "el predio" (folio 1), según la causal prevista en el literal c), artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, para lo cual adjuntó los siguientes documentos: i) Copia del D.N.I de la administrada María Felicitá Terreros Sánchez de Hernández; ii) copia del comprobante de pago por impuesto al valor patrimonial del año 1989 (folio 3); iii) copia de la declaración jurada de autoavalúo (PU) del año 1989 (folio 5); iv) copia del comprobante de pago del 17 de abril de 1990 por arbitrios y recibo de pago emitido por la Caja de Tesorería, ambos documentos expedidos por la Municipalidad de Cieneguilla (folio 6); v) copia de la declaración jurada de autoavalúo (HR) del año 1990 (folio 7); vi) copia de la declaración jurada de autoavalúo (PU) del año 1990 (folio 8); vii) copia de la impresión de declaración jurada por impuesto predial (formatos HR y PU) del año 2015 (folio 9); viii) copia de la impresión de declaración jurada por impuesto predial (formatos HR y PU) del año 2019 (folio 10); ix) plano de ubicación y localización de "el predio" (folio 11); x) plano perimétrico de "el predio" (folio 11); y xi) memoria descriptiva de "el predio".

7. Que, mediante Informe Preliminar N° 1143-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2019 (folio 14), "la SDDI" evaluó la información contenida en la base de datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y luego la base gráfica de predios del Estado-SBN; el certificado literal del código de predio N° P02184390, donde advirtió que el predio de mayor extensión cuenta con dominio a favor del Estado, representado por "la SBN" en mérito de la Resolución N° 1106-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2016. Este predio fue aprobado como equipamiento urbano (recreación pública), destinado a parque y en asiento 0005, donde se advirtió que se extinguió la afectación en uso parcial por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto a un área de 1 441,60 m², dentro del cual se ubica "el predio", conforme al Plano de Perimétrico-Ubicación N° 4803-2018/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, señaló que "el predio" forma parte del área de 1 000,00 m², de la cual se aprobó la reasignación de la administración a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú mediante Resolución N° 812-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de septiembre de 2019, para destinarlo a la construcción de Compañía de Bomberos con plazo indeterminado, dicho acto se encuentra pendiente de inscripción. Que, también indicó que mediante Ordenanza N° 1868-MML del 23 de diciembre de 2014, se cambió el uso de parque a otros usos, sólo varió la zonificación, pero no la naturaleza del predio inscrito en la partida N° P02184390 como bien de dominio público. Para finalizar, señaló que la Resolución N° 812-2019/SBN-DGPE-SDAPE indicó que la Ficha Técnica N° 1256-2019/SBN-DGPE-SDAPE fue originada en la inspección realizada el 14 de agosto de 2019, donde se advirtió que el predio de 1 000,00 m², dentro del cual se encuentra "el predio"; se encuentra desocupado y no cuenta con servicios básicos. Concluyó lo siguiente:

"IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 "El predio" objeto de venta directa de 110,93 m², forma parte del área de 1 000,00 m², reasignado su administración a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos del Perú para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos, que a su vez forma parte del predio de mayor extensión (5 222,40 m²) identificado como Lote 5, Mz I del Centro Poblado Rural Tambo Viejo Zona F, inscrito a favor del Estado en el código de





RESOLUCIÓN N°

020-2020/SBN-DGPE

predio N° P02184390 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado con el Código Único SINABIP-CUS 35031.

- 4.2 "El predio", constituye un equipamiento urbano de origen, teniendo la calidad de un bien de dominio público, el cual se encuentra desocupado y zonificado como otros usos (OU).
- 4.3 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la ubicación de acuerdo a las coordenadas indicadas en la documentación técnica proporcionada por "la administrada".

(...).

8. Que, el Informe de Brigada N° 1204-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019 (folio 25), indicó que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN"; sin embargo "la administración y control está bajo la responsabilidad de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú aprobada mediante Resolución N° 812-2019/SBN-DGPE-SDAPE el 6 de setiembre de 2019, para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos, además este es un bien de dominio público desde su origen por tratarse de un aporte reglamentario de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razones por las cuales la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" deviene en improcedente (...).

9. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1225-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019 (folio 27); "la SDDI" indicó entre otros aspectos, lo siguiente:

(...).

Que si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia. La administración y control está bajo responsabilidad de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú aprobada mediante Resolución N° 812-2019/SBN-DGPE-SDAPE el 6 de setiembre de 2019, para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos. Además este es un bien de dominio público desde su origen por tratarse de un aporte reglamentario de carácter inalienable e imprescriptible el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razones por las cuales la solicitud de venta directa presentada por "la Administrada" deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento" en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración.

Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de los requisitos para el cumplimiento de los requisitos formales de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

(...)

5.1.- Observaciones técnicas

Realizada la evaluación a la documentación se emitió el Informe Preliminar N° 1143-2019/SBN-DGPE-SDDI de 2 de octubre de 2019 (foja 14) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: i) Se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P02184390 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 16); ii) constituye un lote de equipamiento urbano destinada a recreación pública (parque), el mismo que tiene la condición de bien de dominio público de origen; iii) en el asiento 0005 de la partida N° P02184390 del Registro Predial Urbano se



encuentra inscrito (sic) la extinción de la afectación en uso parcial de un área de 1 441,60 m² dentro del cual se encuentra "el predio" por incumplimiento de la finalidad; iv) sobre un área de 1000 m² dentro del cual se encuentra "el predio", se aprobó la reasignación de la administración a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú mediante Resolución N° 812-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 6 de setiembre de 2019, para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos por un plazo indeterminado; v) en la inspección técnica del 14 de agosto de 2019 que dio mérito a Ficha Técnica N° 1256-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 25), en la cual se inspeccionó el área de 1 000,00 m² (del cual forma parte "el predio") señalando que el predio se encuentra desocupado y no cuenta con servicios básicos.

(...)

6.1.- Conclusiones

De lo expuesto se llega a la conclusión que, la pretensión de "la Administrada" debe ser declarada improcedente, asimismo debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la Resolución que así la declara.

(...).

10. Que, mediante Resolución N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución impugnada") del 21 de octubre de 2019 (folio 33), "la SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por la administrada María Felicita Terreros Sánchez de Hernández, en atención a que "el predio" si bien es cierto, es un bien inscrito a favor del Estado, representado por la SBN; sin embargo, se encuentra bajo la administración de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú en virtud de la Resolución N° 812-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de septiembre de 2019 y constituye un bien de dominio público desde su origen. En consecuencia, indicó que la solicitud de venta directa era improcedente de conformidad al artículo 73° de la Constitución Política del Perú en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1), artículo 32° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento").

11. Que, con el Memorándum N° 03438-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2019 (folio 29), "la SDDI" remitió a la Unidad de Trámite Documentario-UTD (en adelante, "la UTD") la Resolución N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI para su notificación a la administrada María Felicita Terreros Sánchez de Hernández.

12. Que, debe indicarse que obra en el mencionado expediente el Informe de Devolución del 4 de noviembre de 2019, donde se indicó que el documento (Resolución N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI y otros documentos) se devolvieron porque "no existe la Mz "T" en la zona "F", Tambo Viejo". La Notificación N° 02474-2019 SBN-GG-UTD presenta un sello con fecha 25 de octubre de 2019 y código de barras 11912924450, donde se indica el nombre de la administrada María Felicita Terreros Sánchez de Hernández, pero no señala indicios de notificación, porque falta su firma o de la persona que se hubiera hallado en su domicilio.

13. Que "los Recurrentes", mediante escrito del 13 de enero de 2020 (S.I. N° 00944-2020) han presentado recurso de apelación contra la Resolución N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI, donde señala que la interpone dicho recurso dentro del plazo y señala los siguientes argumentos:

13.1 "Los Recurrentes" señalan que ejercen la posesión de "el predio" desde hace treinta (30) años en forma continua, pacífica y pública, como propietarios informales y que adjuntan como instrumental probatorio al título de propiedad otorgado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, sobre el predio ubicado en el Lote N° 01, Manzana "I", Zona "F", Centro Poblado Tambo Viejo, distrito Cieneguilla, provincia y departamento Lima, que tiene un área de 206,00 m². Sin embargo, rechazan la conclusión de que "el predio" se encuentra desocupado y no cuenta con servicios básicos. Asimismo, se les informó que "el predio" constituye un lote de equipamiento urbano destinado a la recreación pública (parque) y está ubicado dentro de un área de mayor extensión de 1000,00 m² que ha sido



RESOLUCIÓN N°

020-2020/SBN-DGPE

reasignada su administración a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú; por tanto, es un bien de dominio público; lo cual consideran injusto porque la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI recién los inmatriculó el año 2000 en calidad de aporte reglamentario, desconociendo su situación jurídica de poseedores de más de diez (10) años.

13.2 "Los Recurrentes" indican que solicitaron la venta directa de "el predio" de acuerdo a la causal c) prevista en el artículo 77° de "el Reglamento" y que dicho predio tiene un área de 110.93 m²; inscrito en la partida electrónica N° P02184390 del exRegistro Predial Urbano, Zona Registral N° IX-Oficina Registral de Lima y ubicado en la Zona F, Manzana "I", Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima.

14. Que, con Memorándum N° 00109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2020, "la SDDI" remitió los actuados administrativos a "la DGPE" contenidos en el expediente N° 942-2019/SBNSDDI, con la finalidad de resolver el recurso de apelación interpuesto por "los Recurrentes", por lo cual, para verificar la fecha de notificación de la Resolución impugnada, se solicitó información a "la SDDI" con Memorándum N° 00178-2020/SBN-DGPE del 24 de enero de 2020 y a "la UTD" con Memorándum N° 00179-2020/SBN-DGPE de la misma fecha.

15. Que, con Memorándum N° 00216-2020/SBN-GG-UTD del 27 de enero de 2020, "la UTD" señaló que la Notificación N° 3167-2019/SBN-GG-UTD del 18 de diciembre de 2019 fue correctamente notificada el 20 de diciembre de 2020, al domicilio señalado y recepcionada por el señor Daniel Hernández Huari. Se adjuntó la Notificación N° 3167-2019/SBN-GG-UTD en copia.

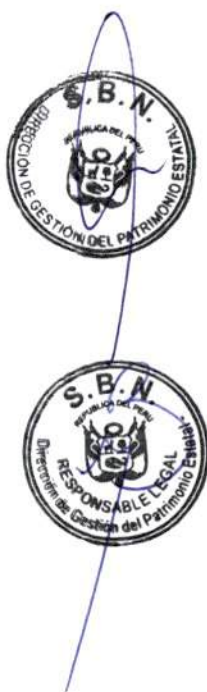
16. Que, con Memorándum N° 00282-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020, "la SDDI" remitió el Memorándum N° 4258-2019/SBN-DGPE-SDDI en donde se solicitó nueva notificación y el cargo de la Notificación N° 03167-2019 SBN-GG-UTD, donde consta la fecha de recepción 20 de diciembre de 2019.

ANÁLISIS:

Recurso de apelación

17. Que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "los Recurrentes", el 20 de diciembre de 2019, conforme cargo de recepción que consta en la Notificación N° 03167-2019 SBN-GG-UTD.

18. Que, "los Recurrentes" presentaron su recurso de apelación el 13 de enero de 2019 (S.I. N° 00944-2019), dentro del plazo de Ley. Además, 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".

19. Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que "los Recurrentes" señalan, en resumen, los siguientes argumentos:

20. Primer argumento: "Los Recurrentes" señalan que ejercen la posesión de "el predio" desde hace treinta (30) años en forma continua, pacífica y pública, como propietarios informales y que adjuntan como instrumental probatorio al título de propiedad otorgado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, sobre el predio ubicado en el Lote N° 01, Manzana "I", Zona "F", Centro Poblado Tambo Viejo, distrito Cieneguilla, provincia y departamento Lima, que tiene un área de 206,00 m². Sin embargo, rechazan la conclusión de que "el predio" se encuentra desocupado y no cuenta con servicios básicos. Asimismo, mencionan que se les informó que "el predio" constituye un lote de equipamiento urbano destinado a la recreación pública (parque) y está ubicado dentro de un área de mayor extensión de 1000,00 m² que ha sido reasignada su administración a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú; por tanto, es un bien de dominio público; lo cual consideran injusto porque la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI recién los inmatriculó el año 2000 en calidad de aporte reglamentario, desconociendo su situación jurídica de poseedores de más de diez (10) años.

21. Que, en relación a este argumento; el primer párrafo del artículo 74° de "el Reglamento" establece lo siguiente:

"Artículo 74.- De las modalidades de compraventa

Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compraventa directa".

22. Que, debe indicarse que literal c), artículo 77° de "el Reglamento" señala lo siguiente:

"Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particular, en cualquier de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y además se cuente con los documentos que acrediten, indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por si misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva".

23. Que, asimismo, debe señalarse que el numeral 6.5 de la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva"); se dispone lo siguiente:

"6.5 Calificación sustantiva del procedimiento

Con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad,





RESOLUCIÓN N°

020-2020/SBN-DGPE

debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

Los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta, no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponda al predio solicitado en venta.

En caso que el predio solicitado en venta requiera de alguna acción de saneamiento (independización, rectificación de nombre del titular de dominio u otro similar), estas pueden efectuarse por la misma unidad orgánica que sustenta el procedimiento de venta directa y en el mismo expediente, luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al solicitante.

De igual manera debe declararse la improcedencia, cuando el bien constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

(...)"

24. Que, de las normas expuestas, se concluye, que los administrados se encuentran habilitados a solicitar la venta directa conforme a lo establecido en el literal c), artículo 77° de "el Reglamento", siempre que cumplan con los requisitos establecidos en dicho precepto. Sin embargo, en forma previa, debe establecerse si el predio solicitado es de dominio privado o público estatal y de libre disponibilidad, con la finalidad de que el procedimiento continúe, conforme puede advertirse de lo dispuesto en el primer y quinto párrafos del numeral 6.5 de "la Directiva", en cuya evaluación concurre la determinación de coherencia que deben guardar los documentos respecto al predio solicitado, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del mismo numeral de la norma acotada.

25. Que, en relación a los medios presentados, "los Recurrentes" adjuntaron al escrito del 13 de enero de 2020 (S.I. N° 00944-2020), los siguientes documentos: i) Copias de sus DN.I (folios 52 y 53); ii) copia del certificado de asociación, cotización y poseedora, emitido por el Presidente de la Asociación de Pobladores del Centro Poblado Tambo Viejo-Cieneguilla, con fecha 29 de enero de 1989 (folio 54); iii) copia del certificado de asociación, cotización y poseedora, emitido por el Presidente de la Asociación de Pobladores del Centro Poblado Tambo Viejo-Cieneguilla, con fecha 29 de mayo de 1989 (folio 55); iv) copia de la declaración jurada de autoavalúo (HR) del año 1989 (folio 56); v) copia de la declaración jurada de autoavalúo (PU) del año 1989 (folio 57); vi) copia del comprobante de pago del año 1989, referido al impuesto al valor del patrimonio predial (folio 59); y vii) copia del título de propiedad registrado emitido por la exComisión de Formalización de la Propiedad Informal, hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (en adelante, "COFOPRI").



26. Que, en virtud a los documentos descritos en el párrafo anterior y los que fueron presentados por la administrada María Felicita Terreros Sánchez de Hernández mediante escrito del 23 de agosto de 2019 (S.I. N° 2806-2019), se advierte la inexistencia de coherencia entre "el predio" y el terreno que aparece aludido en dichos documentos. En primer lugar, en el escrito del 23 de agosto de 2019 (S.I. N° 2806-2019) señaló como objeto del petitorio materia de compraventa directa a predio ubicado en: "(...) Av. San Martín, Mz. I Lote 05 Zona F CPR. Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, con área de 110.93 m², inscrito a favor del Estado en la partida registral P02184390 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX".

27. Que, en segundo lugar, de la lectura de la copia del certificado de asociación, cotización y poseedora, emitido por el Presidente de la Asociación de Pobladores del Centro Poblado Tambo Viejo-Cieneguilla, con fecha 29 de enero de 1989 (folio 54); copia del certificado de asociación, cotización y poseedora, emitido por el Presidente de la Asociación de Pobladores del Centro Poblado Tambo Viejo-Cieneguilla, con fecha 29 de mayo de 1989 (folio 55); copia de la declaración jurada de autoavalúo (HR) del año 1989 (folio 56); copia de la declaración jurada de autoavalúo (PU) del año 1989 (folio 57); copia del comprobante de pago del año 1989, referido al impuesto al valor del patrimonio predial (folio 59); y copia del título de propiedad registrado emitido por "COFOPRI" con fecha 19 de junio de 2000 (folios 60 y 61), se evidencia que dichos documentos se refieren a un predio ubicado en el Lote 1, Mz. I, Zona F del Centro Poblado-Tambo Viejo, en especial, el título emitido por "COFOPRI" hace referencia a que el predio tiene 206.00 m²; está identificado como Lote 1, Manzana I, Zona F del Centro Poblado-Tambo Viejo y se encuentra inscrito a favor de "los Recurrentes". En consecuencia, se advierte que los documentos que presentaron "los Recurrentes" no coinciden con "el predio" que solicitan en venta directa.

28. Que, además debe tenerse en consideración que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE (en adelante, "la SDAPE"), emitió la Ficha Técnica N° 1256-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019 (folio 24), generada por una inspección al predio y donde señaló que sobre "el predio" se advierte lo siguiente:

"El predio inspeccionado de un área de 1 000,00 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Lote 5, Manzana I, Zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, inscrito en la partida N° P02184390.

Realizada la inspección técnica al predio se pudo observar lo siguiente:

1. La accesibilidad al predio es por el margen izquierdo de la Av. San Martín con dirección hacia Huarochiri, el terreno no ha sido actualmente trabajado al observarse que es un cerro erosionado el cual es fácil nivelación por no ser de material rocoso (duro) con pendiente de hasta 45°.
2. El predio se encuentra desocupado.
3. El predio no cuenta con los servicios básicos".

29. Que, de la Ficha Técnica N° 1256-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019 (folio 24), se evidencia que "el predio" tiene un área mayor de 1 000,00 m², la cual, a su vez, se encuentra comprendida dentro de otra área de 5 222,40 m², con mayor extensión, que se encuentra inscrita en la partida N° P02184390, documento registral que obra en el expediente N° 942-2019/SBNSDDI a folio 16 y donde se revela que el titular registral actual es el Estado y el uso corresponde a parque/jardín.

30. Que, revisados los asientos que obran en la partida N° P02184390, se aprecia que en el asiento N° 00003, "COFOPRI" afectó en uso la totalidad del área inscrita de 5 222,40 m² a favor de la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, para que lo destinara a parque.

31. Que, asimismo, en el asiento N° 00004 de dicha partida con fecha de asiento de presentación 1 de marzo de 2017 y fecha de inscripción 29 de mayo de 2017, indica lo siguiente:





RESOLUCIÓN N°

020-2020/SBN-DGPE

"INSCRIPCIÓN DE DOMINIO: Mediante Resolución N° 1106-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 15/12/2016, se ha dispuesto la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, del predio inscrito en la presente partida. Se extiende el presente asiento en mérito de la citada Resolución, Constancia N° 0103-2017/SBN-SG-UTD que declara consentida y la solicitud efectuada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, mediante Oficio N° 733-2017/SBN-DGPE-SDAPE".

32. Que, luego consta en el asiento N° 00005, que se dispuso la modificación de la afectación en uso por extinción parcial en virtud de la Resolución N° 0898-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2018, emitida por "la SDAPE", por cuanto se había incumplido la finalidad otorgada por "COFOPRI" a favor de la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, respecto al área de 1 441,60 m². En consecuencia, quedaron dos (2) áreas remanentes: Área remanente N° 1: 3 325,21 m² y el área remanente N° 2: 455,69 m² (folios 19, 20, 21 y 22).

33. Que, con posterioridad; "la SDAPE" emitió la Resolución N° 0812-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de septiembre de 2019, mediante la cual aprobó la reasignación de la administración en favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú respecto al área de 1 000,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el Lote 5, Manzana I, Zona F del Centro Poblado Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02184390 por un plazo indeterminado, para que lo destine a la construcción de una compañía de bomberos, entre otros aspectos (folios 22 a 23).

34. Que, de los documentos glosados se evidencia que "el predio" está en el ámbito inscrito dentro de la partida N° P02184390, y por tanto, se trata de un predio estatal de dominio público, resultado que coincide con el obtenido por "la SDDI" con Informe Preliminar N° 1143-2019/SBN-DGPE-SDDI; Informe de Brigada N° 1204-2019/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 1225-2019/SBN-DGPE-SDDI, que sustentan la Resolución N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI, debido a que el ámbito donde se ubica se destinó desde su inscripción a parque/jardín (uso público) y luego, a la construcción de una compañía de bomberos (prestación de un servicio público).

35. Que, asimismo, debe considerarse que "los Recurrentes" solicitan la venta directa por causal c), prevista en el artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), donde se establece lo siguiente:

"Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente y además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde



antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

36. Que, como fluye de la norma acotada en el párrafo precedente; constituye exigencia para la compraventa directa que el predio sea de dominio privado del Estado. Esta condición se encuentra prevista en el literal b), numeral 2.2, artículo 2° de "el Reglamento", donde se dispone lo siguiente:

"2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)

a) (...)

b) **Bienes de dominio privado del Estado.-** Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos".

37. Que, en relación al procedimiento de compraventa directa debe indicarse que la condición de bien de dominio privado del Estado es requisito esencial para la continuación del mismo, a lo que se suma la condición de inscrito en los Registros Públicos, como puede observarse en el numeral 5.2 de "la Directiva", donde se dispone lo siguiente:

"De la inscripción registral previa del predio

La admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo".

38. Que, en resumen, se concluye que para que proceda la compraventa directa de un predio estatal mediante la causal prevista en el literal c), artículo 77° de "el Reglamento", deben concurrir no solamente los requisitos establecidos en la referida causal, sino también que el predio estatal debe ser de dominio privado y estar inscrito a favor del Estado, representado por la entidad correspondiente. Sin embargo, en el presente caso no se evidencia esta última condición, porque "el predio" forma parte de un predio estatal de dominio público inscrito en la partida N° P02184390, más aún cuando del examen realizado a los documentos presentados por "los Recurrentes", no se evidencia coherencia entre ellos y "el predio", debido a que éstos se refieren a un predio ubicado en Lote 1, Manzana I, Zona F del Centro Poblado-Tambo Viejo y no a "el predio" (Zona F, Manzana "I", Lote 5 del Centro Poblado Rural Tambo Viejo). En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento.

39. Segundo argumento: "Los Recurrentes" señalan que "la SDDI" puede fiscalizar y comprobar el contenido de los medios probatorios que ofrecieron de la Municipalidad Distrital de Cieneguilla; recopilar información de sus colindantes y del Centro Poblado de Tambo Viejo de Cieneguilla, por lo cual, podría determinar la antigüedad mayor de su posesión respecto a la decisión unilateral de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI.

40. Que, en relación a este argumento, debe indicarse que "la SDDI" cumplió con lo establecido en el numeral 6.5 de "la Directiva", porque procedió a verificar en la partida N° P02184390 si "el predio" era de dominio público o privado. Asimismo, acudió a la información elaborada por "la SDAPE" como resultado de su inspección de campo, lo cual está recogido en la Ficha Técnica N° 1256-2019/SBN-DGPE-SDAPE, donde se verificó que el ámbito mayor donde se encuentra "el predio" está desocupado; carece de servicios básicos y está inscrito a favor del Estado. A lo cual, debe agregarse que indica que se encuentra inscrito en la partida N° P02184390 y por tanto, se concluye que no es de libre disponibilidad, porque se encuentra reasignado a la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, es decir, está destinado a la prestación de un servicio público,





RESOLUCIÓN N°

020-2020/SBN-DGPE

conforme a lo establecido en el literal a), numeral 2.2, artículo 2° de "el Reglamento", donde se indica:

"a) **Bienes de dominio público:** Aquéllos bienes estatales, destinados al uso público, como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a la una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley".

41. Que, en cuanto a que podría recurrirse a las imágenes de Google Earth para determinar su posesión; debe indicarse que dichos medios tecnológicos serían insuficientes para verificar la antigüedad de posesión, debido a que el numeral 6.5 de "la Directiva" requiere que los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con "el predio", lo que no sucede en el presente caso porque los documentos aportados discrepan con "el predio" y éste constituye un bien de dominio público que carece de libre disponibilidad, al estar destinado a uso público. Asimismo, acerca de la documentación que podría solicitarse a la Municipalidad Distrital de Cieneguilla y la que se obtuviera en campo, debe precisarse que esta información, no desvirtuaría la condición de bien estatal de dominio público inscrito de "el predio" y de condición inalienable e imprescriptible.

42. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Dirección considera que debería efectuarse un acto de supervisión, cuya competencia reside en la Subdirección de Supervisión y no en "la SDDI", conforme a lo establecido en el literal c), artículo 46° del "ROF de la SBN", donde se dispone:

"c) Supervisar las acciones de cautela y defensa de los bienes estatales por parte de las Entidades".

43. Que, respecto a la naturaleza de la acción de supervisión debe indicarse que el numeral 6.2 de la Directiva N° 001-2018/SBN aprobada con Resolución N° 063-2018/SBN y modificada con Resolución N° 69-2019/SBN, señala lo siguiente:

"6.2 Naturaleza de la supervisión

Las actuaciones de supervisión son de naturaleza técnica y legal, iniciadas de oficio y orientadas a un fin específico, sin vulnerar ni declarar derechos de terceros, garantizándose en todas las actuaciones el debido proceso y el derecho a la defensa. La supervisión no limita ni restringe el derecho de terceros a recurrir al órgano competente para hacer valer los derechos, que considere han sido afectados".

44. Que, a consecuencia de lo señalado, no era procedente la solicitud de disposición de "el predio" mediante la causal de compraventa directa prevista en el literal c), artículo 77° de "el Reglamento"; lo cual implica que Resolución N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI, cuyo sustento obra en el Informe Preliminar N° 1143-2019/SBN-DGPE-SDDI; Informe de Brigada N° 1204-2019/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N°



1225-2019/SBN-DGPE-SDDI; se encuentra emitida conforme a la normatividad vigente y debe desestimarse lo expuesto en este argumento.

45. Que, por otro lado, corresponde a esta Dirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

46. Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI, mediante escrito del 13 de enero de 2020 (S.I. N° 00944-2020) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que "los Recurrentes" acudan a la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos.

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 Legislativo 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN y la Directiva N° 006-2014-SBN Procedimiento para la aprobación de la venta directa por predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad.



SE RESUELVE:

Artículo primero.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por los recurrentes María Felicita Terreros Sánchez de Hernández y Félix Daniel Hernández Huari, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

Artículo segundo.- Notificar la presente Resolución recurrentes María Felicita Terreros Sánchez de Hernández y Félix Daniel Hernández Huari.

Artículo tercero.- Comunicar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión-SDS, para que proceda conforme a sus funciones.

Regístrese y comuníquese.




Abog. Víctor Hugo Rodríguez Méndez
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES