

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



## RESOLUCIÓN N° 0028-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 26 de febrero de 2020

### VISTO:

El expediente N.º 1249-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **RICHARD ALEXIS CANDELA GONZALES**, en adelante “el administrado”, interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 1255-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de diciembre de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante la “SDDI”, declaró improcedente la **VENTA DIRECTA** del predio de 550,00 m<sup>2</sup>, ubicado en Pueblo Nuevo, distrito de Pacocha, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante “el predio”;

### CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, 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 encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone 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<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (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 k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, con escrito s/n, el día 27 de enero del 2020, “el administrado” interpuso recurso de apelación (S.I. N° 02147-2020) contra “la Resolución” bajo los siguientes argumento que exponemos de manera sucinta a continuación:

- Señala que la Municipalidad Distrital de Pacocha tenía que destinar “el predio” como recinto ferial municipal, por lo cual “el administrado” se pregunta si ¿Las afectaciones en uso de bienes del estado, son a plazo indefinido y sin poner ninguna cláusula resolutoria?
- Que, “el administrado” viene ocupando por más de diez años continuos “el predio” en el cual instalo un negocio de lavado de vehículos menores, el cual no está ubicado dentro del área de terreno afectado a favor de la municipalidad, ya que el lado izquierdo del terreno afectado en uso es área libre de propiedad del Estado.
- Señala que la municipalidad titular del derecho de uso del terreno colindante al ocupado por “el administrado”, le cobra los derechos por concepto de uso de ese terreno documentación que ha presentado en su solicitud.
- Por consecuencia, la SBN debe tener en cuenta lo señalado en la Constitución Política del Perú en su artículo 58 la cual se ocupa de la economía social de mercado.

### **Del recurso de apelación**

5. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que 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<sup>4</sup>.

6. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 09 de enero de 2020, ante lo cual “el administrado” interpuso recurso de apelación en fecha 27 de enero de 2020 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose

---

<sup>4</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el administrado”.

### **Del procedimiento de venta directa**

8. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

9. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

10. Que, el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad. El numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que 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.

### **De los argumentos de “el Administrado”**

11. Que, el recurso de Apelación: “(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”<sup>5</sup>.

12. Que, la SDDI evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación

---

<sup>5</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**13.** Que, del Informe Preliminar n° 1557-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2019, concluye:

“(…)

**IV. CONCLUSIONES:**

4.1 “El predio” de 550 m<sup>2</sup> se encuentra en su totalidad en ámbito mayor de 8 372,48 m<sup>2</sup>, identificado como LOTE OU, MZ A1 de la “Agrupación de Familias Pueblo Nuevo” SECTOR I, destinado a uso de comercio, inscrito a favor del **Estado Peruano**, con el código de predio **P08000049** del Registro Predial Urbano en la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° IX Sede Tacna, asignado con el Código Único SINABIP (CUS N° 89174).

4.2 El Asiento 00003 con el código de predio **P08000049** afecta en Uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha a “el predio”.

4.3 “El predio” con el código **P08000049**, indica estar destinado a Uso Comercio, no obstante, se verificó del PTL N° 3496-COFOPRI-2000-GT, que recae en equipamiento urbano destinado a Otros Usos (…).

“(…)

4.8 Según lo visualizado de las imágenes satelitales de Google Earth y la ficha técnica N° 2619-2017/SBN-DGPE-SDS de 09.11.2017, “el predio” se encuentra ocupado por un lavadero de vehículos denominado RICHARD CARD WASH, el cual usa ambientes típicos de pequeños puestos de venta de ladrillo con losetas, vigas de madera y techo de Eternit, asimismo, la ocupación data de fecha posterior al año 2003(imagen satelital Google Earth 02.09.2003) (…).

**14.** Que, del antes citado informe, se tiene que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público<sup>6</sup> de origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Comercio), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha), en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58<sup>7</sup> y 59<sup>8</sup> del Decreto Supremo N° 013-99-MTC por lo que es un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>9</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> Son bienes de dominio público, aquellos bienes donde el estado ejerce **administración**. Concordante con lo señalado por el supremo intérprete de la Constitución en los expedientes acumulados: N.ºs 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC, precisa que “Los bienes poseídos por los entes públicos, a título público, son los comprendidos bajo el nomen de dominio público. Lo que hace que un bien del Estado tenga dicha condición es su afectación al servicio y uso públicos”. También se ha definido al dominio público como la: “forma de propiedad especial, afectada al uso de todos, a un servicio a la comunidad o al interés nacional, es decir, que está destinada a la satisfacción de intereses y finalidades públicas y, por ello, como expresa el artículo 73° de la Constitución, tiene las características de bienes inalienables e imprescriptibles, además de inembargables”.

<sup>7</sup> **Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.**

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

<sup>8</sup> Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote

<sup>9</sup> Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>10</sup> e) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación

15. Que, ahora bien, el artículo el artículo 77° de “el Reglamento”, señala que la procedencia para la compraventa de bienes estatales, el predio solicitado debe de ser de **dominio privado de propiedad del Estado**, situación que no concurre en el presente caso.

16. Que, con respecto a la interrogante planteada por “el administrado”, los bienes en afectación pueden ser dado de forma indefinida, asimismo existe el deber de la supervisión permanente a fin de corroborar que “el predio” bien siendo utilizado para los fines otorgados; cuando los bienes de dominio público pierden su condición para prestar su servicio público o uso, pueden pasar al dominio privado del Estado, previo procedimiento de desafectación.

17. Que, en ese contexto, en el presente caso la Municipalidad Distrital de Pacocha no ha sido diligente en destinar “el predio” para el cual fue afectado, por consecuencia, debe remitirse a la Subdirección de Supervisión a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

18. Que, es menester informar, a “el administrado” que el Estado a través de esta Superintendencia no ostenta ninguna situación jurídica de propietario civil sobre “el predio”, sino ejerce su calidad de propietario sobre sus predios en la administración y funciones que cumplen los mismos (bienes) **en beneficio de la Nación y por mandato expreso de ley**. Por ello, y conforme al segundo párrafo del artículo 5° del “Reglamento”, que señala: “(...) *En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes*”.

19. Que, ello por cuanto, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el **Principio de Legalidad**<sup>11</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**. Así pues, se tiene que las normas que rigen los procedimientos de este ente administrativo deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>12</sup>.

20. Que, en ese sentido, al no haber documento y/o argumento que desvirtué lo señalado por la SDDI, corresponde ratificar lo señalado en “la Resolución”. Quedando a salvo el derecho de “el administrado”, de presentar nuevamente su solicitud adjuntando la documentación adecuada, la cual permita reconstruir con precisión la ubicación del área solicitada, así como deberá indicar claramente la causal de venta directa en la cual ampara su pedido.

---

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.

<sup>11</sup> **1.1 artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444**, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. **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.

<sup>12</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

**SE RESUELVE:**

**Artículo Único-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **RICHARD ALEXIS CANDELA GONZALES**, contra la Resolución N° 1255-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de diciembre de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**

**Visado por:**

**Especialista en Bienes Estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

**INFORME ESPECIAL N° 48-2020/SBN-DGPE**



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

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Abogado con registro CAL N° 63048

ASUNTO : Recurso de Apelación interpuesto por Richard Alexis Candela Gonzales representado contra la Resolución N° 1255-2019/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 02147-2020  
b) Expediente N° 1249-2019/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 24 de febrero de 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento a) de la referencia, por el cual, **RICHARD ALEXIS CANDELA GONZALES** (en adelante "el administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 1255-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de diciembre de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaró improcedente la **VENTA DIRECTA** del predio de 550,00 m<sup>2</sup>, ubicado en Pueblo Nuevo, distrito de Pacocha, provincia de Ilo, departamento de Moquegua; en adelante "el predio" (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

**I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, 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 encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento").
- 1.2. Mediante escrito presentado el 8 de noviembre del 2019 (S.I. N° 36230-2019), "el administrado", solicita la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada y simple del contrato de prestación de servicios de saneamiento emitido por la empresa de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario EPS ILO S.A. (fojas 5 y 43); **b)** copia simple de la constancia emitida por el Juzgado de Paz de Pacocha de la Corte Superior de Justicia de Moquegua el 15 de octubre del 2019 (fojas 7); **c)** copia simple de la partida registral N° P08000049 del Registro de Predios de la

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

Oficina Registral de Ilo (fojas 8); **d)** copia simple del documento GI-0772-2019 emitido por ElectroSur S.A. el 30 de septiembre del 2019 (fojas 13); **e)** copias simples de las boletas de ventas Nros., 0050567, 0051906, B032-4754, B032-4926, 326-004483, 326-001947, 326-001097, 311-0051615, (fojas 17); **f)** copias simples de los recibos de pago Nros. 0002171, 0000386, 001760 y 0001622 emitidas por la Municipalidad Distrital de Pacocha el 30 de mayo del 2018, 5 de febrero del 2016, 8 de enero del 2016, 19 de julio del 2015, 01167, 001760, 001490, 0002171, 01167, 01018, (fojas 25 al 28 y 38 al 42); **g)** copias simples de las autorizaciones municipales Nros. 002-2012/DAT-MDP 012-2011-DAT-MDP, 007-2010/DAT-MDP, 006-2009-DAT-MDP, 005-2008/DAT-MDP y 014-2007/GAT-MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pacocha el 26 de enero del 2012, 14 de marzo del 2001, 19 de febrero del 2010, 12 de marzo del 2009, 28 de febrero del 2008 y 5 de octubre del 2007 (fojas 29); **h)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 49); **i)** planos de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 51); y, **j)** planos perimétricos correspondiente a "el predio" (fojas 53).

- 1.3. Como parte de la calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 1557-2019/SBN-DGPE-SDDI de 19 de diciembre del 2019 (fojas 55) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida registral N° P08000049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, registrado con CUS N° 89174 (fojas 59); **ii)** recae un acto de afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 60); **iii)** si bien en la partida registral se indica estar destinado a uso Comercio se verifico que del PTL N° 3496-COFOPRI-200-GT que recae en equipamiento urbano destinado a Otros Uso; y, **iv)** se encuentra en zonificación de Comercio según Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y Ordenanza Municipal N° 664-2019-MPI.
- 1.4. En virtud de lo señalado, la SDDI determinó que "el predio", constituye un bien de dominio público desde su origen y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha; razón por la cual en fecha 27 de diciembre del 2019 la SDDI emitió la Resolución N° 1255-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la resolución") en la cual resolvió:

"(...)

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **RICHARD ALEXIS CANDELA GONZALES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones. (...)"

- 1.5. Con escrito s/n, el día 27 de enero del 2020, "el administrado" interpuso recurso de apelación (S.I. N° 02147-2020) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumento que exponemos de manera sucinta a continuación:

- Señala que la Municipalidad Distrital de Pacocha tenía que destinar "el predio" como recinto ferial municipal, por lo cual "el administrado" se pregunta si ¿Las afectaciones en uso de bienes del estado, son a plazo indefinido y sin poner ninguna cláusula resolutoria?.

- Que, "el administrado" viene ocupando por más de diez años continuos "el predio" en el cual instaló un negocio de lavado de vehículos menores, el cual no está ubicado dentro del área de terreno afectado a favor de la municipalidad, ya que el lado izquierdo del terreno afectado en uso es área libre de propiedad del Estado.
- Señala que la municipalidad titular del derecho de uso del terreno colindante al ocupado por "el administrado", le cobra los derechos por concepto de uso de ese terreno documentación que ha presentado en su solicitud.
- Por consecuencia, la SBN debe tener en cuenta lo señalado en la Constitución Política del Perú en su artículo 58 la cual se ocupa de la economía social de mercado.

1.6. Con Memorando N° 00245-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de enero de 2020, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

## II. ANÁLISIS:

- 
- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que 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<sup>3</sup>.
- 2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días, "el administrado" presentó su recurso de apelación en fecha 27 de enero del 2020 (S.I. N° 02147-2020), encontrándose dentro del plazo, asimismo verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 124°, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" 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 el ROF de la SBN).

### Del procedimiento de venta directa

- 2.3 El presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77°

<sup>3</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG - Recurso de Apelación.

de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

- 2.4 Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección - Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".
- 2.5 El numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad. El numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que 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.

#### De los argumentos de "los administrados"

- 2.6 El recurso de Apelación: "(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"<sup>4</sup>.
- 2.7 La SDDI evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.
- 2.8 Del Informe Preliminar n° 1557-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2019, concluye:

" (...)

#### **IV. CONCLUSIONES:**

4.1 "El predio" de 550 m<sup>2</sup> se encuentra en su totalidad en ámbito mayor de 8 372,48 m<sup>2</sup>, identificado como LOTE OU, MZ A1 de la "Agrupación de Familias Pueblo Nuevo" SECTOR I, destinado a uso de

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

comercio, inscrito a favor del **Estado Peruano**, con el código de predio **P08000049** del Registro Predial Urbano en la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° IX Sede Tacna, asignado con el Código Único SINABIP (CUS N° 89174).

4.2 El Asiento 00003 con el código de predio **P08000049** afecta en Uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha a "el predio".

4.3 "El predio" con el código **P08000049**, indica estar destinado a Uso Comercio, no obstante, se verificó del PTL N° 3496-COFOPRI-2000-GT, que recae en equipamiento urbano destinado a Otros Usos (...)"

"(...)"

4.8 Según lo visualizado de las imágenes satelitales de Google Earth y la ficha técnica N° 2619-2017/SBN-DGPE-SDS de 09.11.2017, "el predio" se encuentra ocupado por un lavadero de vehículos denominado RICHARD CARD WASH, el cual usa ambientes típicos de pequeños puestos de venta de ladrillo con losetas, vigas de madera y techo de Eternit, asimismo, la ocupación data de fecha posterior al año 2003(imagen satelital Google Earth 02.09.2003) (...)"

- 2.9 Del antes citado informe, se tiene que "el predio" tiene la condición de bien de dominio público<sup>5</sup> de origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Comercio), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha), en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58<sup>6</sup> y 59<sup>7</sup> del Decreto Supremo N° 013-99-MTC por lo que es un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>8</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>9</sup>.
- 2.10 Ahora bien, el artículo el artículo 77° de "el Reglamento", señala que la procedencia para la compraventa de bienes estatales, el predio solicitado debe de ser de **dominio privado de propiedad del Estado**, situación que no concurre en el presente caso.
- 2.11 Con respecto a la interrogante planteada por "el administrado", los bienes en afectación pueden ser dado de forma indefinida, asimismo existe el deber de la supervisión permanente a fin de corroborar que "el predio" bien siendo

<sup>5</sup> Son bienes de dominio público, aquellos bienes donde el estado ejerce **administración**. Concordante con lo señalado por el supremo intérprete de la Constitución en los expedientes acumulados: N.º 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC, precisa que "Los bienes poseídos por los entes públicos, a título público, son los comprendidos bajo el nombre de dominio público. Lo que hace que un bien del Estado tenga dicha condición es su afectación al servicio y uso públicos". También se ha delimitado al dominio público como la: "forma de propiedad especial, afectada al uso de todos, a un servicio a la comunidad o al interés nacional, es decir, que esta destinada a la satisfacción de intereses y finalidades públicas y, por ello, como expresa el artículo 73° de la Constitución, tiene las características de bienes inalienables e imprescriptibles, además de inembargables".

<sup>6</sup> Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

<sup>7</sup> Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote

<sup>8</sup> Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>9</sup> 1) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponda a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, apartos 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.

utilizado para los fines otorgados; cuando los bienes de dominio público pierden su condición para prestar su servicio público o uso, pueden pasar al dominio privado del Estado, previo procedimiento de desafectación.

- 2.12 En ese contexto, en el presente caso la Municipalidad Distrital de Pacocha no ha sido diligente en destinar "el predio" para el cual fue afectado, por consecuencia, debe remitirse a la Subdirección de Supervisión a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.
- 2.13 Es menester informar, a "el administrado" que el Estado a través de esta Superintendencia no ostenta ninguna situación jurídica de propietario civil sobre "el predio", sino ejerce su calidad de propietario sobre sus predios en la administración y funciones que cumplen los mismos (bienes) **en beneficio de la Nación y por mandato expreso de ley**. Por ello, y conforme al segundo párrafo del artículo 5° del "Reglamento", que señala: "(...) *En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes*".
- 2.14 Ello por cuanto, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el **Principio de Legalidad**<sup>10</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**. Así pues, se tiene que las normas que rigen los procedimientos de este ente administrativo deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>11</sup>.
- 2.15 En ese sentido, al no haber documento y/o argumento que desvirtué lo señalado por la SDDI, corresponde ratificar lo señalado por este en "la Resolución". Quedando a salvo el derecho de "el administrado", de presentar nuevamente su solicitud adjuntando la documentación adecuada, la cual permita reconstruir con precisión la ubicación del área solicitada, así como deberá indicar claramente la causal de venta directa en la cual ampara su pedido.

### **CONCLUSION:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por Richard Alexis Candela Gonzales, contra "la Resolución", dándose por agotada la vía administrativa.

  
**JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Abogado con registro CAL N° 63048

<sup>10</sup> 1.1 artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. **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.

<sup>11</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

San garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse [...].