



RESOLUCIÓN N° 035-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 26 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 979-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUNTA HERMOSA II ETAPA**, en adelante "la administrada", representada por Maico Llakson López Vargas, contra lo dispuesto en la Resolución N° 155-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de febrero de 2019, en adelante "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que dispuso declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa bajo la causal d) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, del predio de 76 095.00 m² ubicado al lado sureste del cerro denominado Cerro Prieto, distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al 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 215° 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 jerárquico¹.

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

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, mediante escrito presentado el 28 de febrero de 2019 (S.I. N° 06460-2019) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- Sobre el acta de posesión de fecha 23/02/2000, refiere que si bien señala un área mayor (84 714,11 m²), lo mismo se refiere a un desfase en el levantamiento del plano al momento de la inspección judicial, la misma que se corrigió con la presentación de nueva documentación técnica mediante escrito de fecha 13 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44971-2018), por consiguiente el plano corregido, argumenta, aclara el área correcta del acta judicial, constituyendo nueva prueba para la adjudicación solicitada y por tanto, no corresponde hacer efectivo el apercibimiento y declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa.
- Por otro lado, señala que ha cumplido con los supuestos establecidos en la causal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, como es que el predio este siendo destinado para fines habitacionales compatibles con la zonificación vigente, la cual es Zona de Mediana Densidad (R-3), estando que la posesión se puede verificar en campo.
- Finalmente, aclara que la Asociación de Vivienda Punta Hermosa II Etapa, no está reconocida como Caserío sino como Urbanización, por consiguiente, el Caserío reconocido es el Centro Poblado Cerro Prieto donde se encuentra la Asociación.



Del recurso de apelación

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 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 19 de febrero de 2019, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 28 de febrero de 2019 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

8. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la administrada".

Sobre el procedimiento de venta directa bajo la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento"

9. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de venta 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



RESOLUCIÓN N° 035-2019/SBN-DGPE

disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

10. Que, cabe indicar que la solicitud de venta directa, conforme lo manifestado por "la administrada" en el escrito presentado el 05/09/2018, se acoge a lo establecido en la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento, por tanto la evaluación se realiza bajo los parámetros establecidos para la causal invocada en "el Reglamento", y la "Directiva, en ese sentido, sobre lo manifestado en el recurso de apelación respecto del cumplimiento de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", no es materia de revisión en el presente.

11. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

12. Que, por ello, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", elaboró el Informe Preliminar N° 1288-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 08 de noviembre de 2018, donde se determinó lo siguiente:

"IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 "El predio" corresponde con el inscrito a favor del Estado en la Partida Electrónica N° 11126205 dela Oficina Registral de Ica y registrada en el SINABIP con el CUS N° 115951.
- 4.2 "El predio" se ve afectado en 548,78 m² (equivalente a 0.72%) con la zona arqueológica denominada "Cerro Prieto".
- 4.3 "El predio" se encuentra afectado en 65 618,08 (Equivalente a 86,23%) con la solicitud de ingreso N° 35290-2018, formulada por Sr. Vicente Gastelú Garcia, el cual se encuentra en trámite.
- 4.4 "El predio" no se encuentra afectado por áreas naturales protegidas, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica, vías nacionales, departamentales, provinciales, distritales y comunidades campesinas, igualmente se ha constatado que no se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado.
- 4.5 Los documentos presentados para acreditar la causal de venta directa guardan cierta correspondencia con "el predio", al definir estos un ámbito que resulta concordante la ubicación indicada en la documentación técnica presentada.
- 4.6 De la evaluación de cambio físico y ocupación, se advierte que "el predio" al 12/08/2018 presenta ocupación con fines de vivienda, Asociación de Vivienda Punta Hermosa II Etapa, en aproximadamente el 72.74% del área, cuyos inicios de ocupación (estima en 1,29%) se observa en la imagen satelital de abril de 2010, lo señalado ha sido constatado e la inspección realizada el 14/09/2017 y consignado en las Fichas Técnicas N° 0944-2017/SBN-DGPE-SDAPE y N° 0674-2017/SBN-DGPE-SDAPE.
- 4.7 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la información proporcionada por "el administrado".



13. Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Electrónica N° 11126205 de la Oficina Registral de Ica y registrada en el SINABIP con el CUS N° 115951, y que constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, a excepción del área de 548,78 m² (equivalente a 0.72%) por constituir zona arqueológica denominada “Cerro Prieto”, corresponde revisar los requisitos para el cumplimiento de la causal invocada.

14. Que, el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento” establece “Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”.

15. Que, en ese sentido, a fin de acreditar la posesión “la administrada” presentó copia certificada del Acta de Constatación de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Salas, el 23 de febrero de 2000, sobre la cual mediante Oficio N° 3536-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de noviembre de 2018, notificado el 29 de noviembre de 2018, en adelante “el Oficio”, se indicó que el área señalada en el mismo, corresponde a un área mayor de la solicitada; y se señala como ubicación el lado oeste del caserío Cerro Prieto, sector Punta Hermosa; siendo que el caserío es Punta Hermosa y el sector Cerro Prieto, sin embargo de las colindancias descritas se podría definir un ámbito de ubicación, el cual guarda cierta correspondencia con “el predio”.

16. Que, al determinarse que la constancia de posesión presentada genera dudas sobre la extensión, así como la ubicación de “el predio”, y por tanto no puede ser relacionada indubitablemente con “el predio” materia de solicitud, se solicitó a “la administrada” acreditar la posesión del mismo con cualquiera de los documentos detallados² en “el Oficio”, los mismos que son correspondientes con lo estipulado en los literales j.1, j.2, j.3, j.4, j.5³ de “Directiva N° 006-2014/SBN”

²(...)

1. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
 2. Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
 3. Acta de inspección judicial del predio
 4. Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.”
- ³
- j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
 - j.2 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
 - j.3 Copia fedateada o certificada del Acta de inspección judicial del predio
 - j.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - j.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.





RESOLUCIÓN N° 035-2019/SBN-DGPE

17. Que, no obstante de lo indicado, mediante Oficio N° 015-2018-AVPH/WFQ presentado el 13 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44971-2018), "la administrada", señala que el acta de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de Salas, el 23 de febrero de 2000, corresponde a "el predio", que si bien en el acta se señala el área de 84 714, 11 m², que en esa fecha no se percató el desfase con el predio inscrito en la partida registral N° 40014340, por lo que no se corrigió al área correcta, la cual corresponde a "el predio", es decir el área de 76 096,00 m²; y adjunta lo siguientes documentos: i) copia certificada del Acta de Constatación de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Salas, el 23 de febrero de 2000; ii) plano referencial de "el predio" que grafica una superposición parcial con la partida registral N° 40014340; iii) plano de ubicación y perimétrico del área de 84 774,11 m²; iv) memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Yimi Francisco Torrico Hinostraza, de julio de 2018; y, v) plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Yimi Francisco Torrico Hinostraza, de julio de 2018, pretendiendo así subsanar las observaciones realizadas por la SDDI, y sobre las cuales argumenta en su recurso de apelación no fueron debidamente.



18. Que, sobre el argumento esgrimido por "la administrada", corresponde indicar que la existencia de una discrepancia en el área del predio, así como su denominado o ubicación señaladas en el acta de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de Salas, no puede ser modificado por "la administrada" al presentar nueva información técnica mediante la cual se pretenda modificar el área sobre la cual el Juzgado de Paz dio constancia de la constancia de la posesión, siendo el mismo expedido por los Jueces de Paz, dentro de sus funciones notariales, señaladas en el artículo 17 de la Ley N° 29824 "Ley de la Justicia de Paz", inciso cinco que señala: "(...) El juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales: (...) 5. Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el Juez de Paz pueda verificar personalmente." (subrayado nuestro). En consecuencia, cuando la norma señala que las constancias son "referidas al presente" se entiende que el Juez de Paz, de manera personal debe verificar la situación real pudiendo dar fe de que alguien posee un bien en ese momento.



19. Que, advertidas las discrepancias existentes entre lo señalado en el acta de posesión y la solicitud de venta directa, y al ser este documento insuficiente para acreditar la posesión del mismo, se solicitó a "la administrada" presentar diversa documentación que pueda probar el ejercicio de su posesión efectiva a la fecha y por el periodo establecido en "el Reglamento", verificándose del contenido del Expediente que la misma no ha sido presentada, y por tanto deviene en improcedente la solicitud de venta directa bajo la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento".

20. Que, no obstante de lo señalado en los párrafos que anteceden, queda expedito el derecho de "la administrada" de presentar nuevamente su solicitud adjuntando nueva documentación referida a probar la posesión ejercida sobre el mismo,

además de realizar el recorte con el área superpuesta sobre el bien de dominio público, zona arqueológica "Cerro Prieto", y tener en cuenta lo establecido en la "Directiva N° 006-2014/SBN" respecto de las solicitudes de venta directa de predios de dominio privado del Estado presentadas por personas jurídicas no societaria, como el caso de su representada indicadas en el literal j.6 de la referida Directiva.

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 la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUNTA HERMOSA II ETAPA**, contra lo dispuesto en la Resolución N° 155-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de febrero de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



[Firma manuscrita]
Mg. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES