



## **RESOLUCIÓN N° 036-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 29 de marzo de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 981-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por el señor **JOSÉ CARLOS MANRIQUE MACAGGI**, en adelante "el administrado", contra lo dispuesto en la Resolución N° 097-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de enero de 2019, en adelante "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, la misma que dispuso declarar improcedente la solicitud de venta directa del predio de 30 000,00 m<sup>2</sup> ubicado en el sector El Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, 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 jerárquico<sup>1</sup>.

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".

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2019 (S.I. N° 04915-2019) "el administrado" solicita la nulidad de oficio vía recurso de recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- Señala que "la Resolución" no precisa la normatividad y las facultades de transferidas a favor del Gobierno Regional de Tumbes, cuestionando la competencia de la SBN para el acto materia de solicitud.
- Asimismo, señala que se ha omitido solicitar información a entidades como: la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Tumbes, a fin de descartar posibles superposiciones con propiedad de particulares, comunidades campesinas conforme lo establecido en el artículo 23 de la Ley N° 29151.
- Por otro lado cuestiona que la falta de información respecto de la línea de alta marea requisito a fin de determinar la ubicación exacta y presunta del predio, es un hecho insubsanable al momento de resolver la solicitud de venta directa, por los defectos indicados solicita se declare la nulidad de oficio del contenido de "la Resolución".

#### **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 11.1 del artículo 11 del "TUO de la LPAG", establece que la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley, asimismo, el numeral 11.2 del mismo artículo, señala que la nulidad planteada por medio de un recurso de reconsideración o apelación será conocida y declara por la autoridad competente para resolverlo.

7. 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.

8. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 30 de enero de 2019, ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación el 18 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.

9. 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 "el administrado".

#### **Sobre la solicitud de nulidad de oficio y el procedimiento de venta directa**

10. Que, a fin de determinar si el procedimiento de venta directa y el contenido de la "Resolución" adolece de algún vicio en su formación, corresponde por parte de esta Dirección revisar el contenido de la misma, iniciando por el Informe Preliminar N° 1218-





## **RESOLUCIÓN N° 036-2019/SBN-DGPE**

2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de octubre de 2018 emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", donde se determinó lo siguiente:

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

**De la evaluación técnica se desprende lo siguiente:**

- 4.1 "El predio" se superpone parcialmente en 28 207,47 m<sup>2</sup> – 94,32 % dentro del ámbito de mayor extensión del predio registrado con CUS N° 118007 a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, por Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDDI del 26-02-2014, la misma que se encuentra pendiente de inscripción Registral y el saldo de área de 1 697,14 m<sup>2</sup> – 5,68 % se encuentra en área **sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.**
- 4.2 Se requiere que se haga la consulta a la Oficina Registral de Tumbes con la finalidad de determinar o no inscripción Registral a favor de otras entidades Públicas.
- 4.3 Según lo dispuesto en la Ley de Playas, "el predio" se encuentra totalmente en Zona de dominio restringido, resultado de la proyección de la LAM referencial, por lo que se sugiere solicitar el estudio de la Línea de más alta marea a la entidad competente.
- 4.4 Se realizó la consulta a la base gráfica de procesos judiciales, se observa que "el predio" se superpone totalmente con el polígono que comprende el proceso judicial con **N° de legajo: 206-2015.**
- 4.5 "El predio" no se ve afectado por derechos mineros, Áreas Naturales Protegidas, Procesos Judiciales, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, restos arqueológicos, comunidades campesinas, con predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario, ni propuestos para subasta.
  - La Resolución Directoral Regional N° 007-2018-GOB-REG.TUMBES-DIRCE TUR-DR-DT del 07-08-2018 en el que resuelve aprobar la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional para ejecutar un proyecto de playa Ecoturístico "Áreas Verdes corresponde a "el predio".
- 4.6 De la evaluación física de cambio y ocupación del periodo 2007-2017, se ha verificado que "el predio" era un terreno eriazo en la condición de desocupado, sin edificación alguna y fuera del casco urbano.
- 4.7 No se cuenta con información respecto a la zonificación y compatibilidad de "el predio", de ser el caso se debe realizar la consulta a la Municipalidad de su jurisdicción.
- 4.8 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".

**11.** Que, como bien se ha indicado 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, de las conclusiones esgrimidas en el citado Informe Preliminar, se aprecia que "el predio" se superpone en un 94,32% (28 207,47 m<sup>2</sup>) con el área



incorporada a favor del Estado mediante Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE<sup>2</sup> del 26/02/2014, sobre la cual recae un proceso judicial de nulidad de resolución administrativa pendiente de pronunciamiento, y por tanto no inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente.

13. Que, asimismo, existe un porcentaje de 5,68% (1 697,14 m<sup>2</sup>) de la totalidad de “el predio” el cual se encuentra pendiente sin incorporación a favor del Estado e inscripción registral, y que por tanto no puede ser materia de disposición en el presente procedimiento.

14. Que, sobre el proceso judicial recaído sobre el área incorporada a favor del Estado y que representa un 94,32% de la solicitud de venta directa, mediante Memorando N° 1921-2018/SBN-PP de fecha 26 de diciembre de 2018, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informó que habiéndose verificado el Sistema Informático de Expedientes (SIJ), así como del Sistema Informático de Expedientes del Poder Judicial se ha verificado que ante el 2° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima se inició el proceso seguido por The American Investmen Company Limited contra esta Superintendencia (Expediente N° 5575-2014).

15. Que, en ese contexto, el artículo 5.3 de la Directiva N° 006-2014-SBN, que regula el Procedimiento para la Aprobación de la venta directa de predios de dominio privado del Estatal de libre disponibilidad, en adelante “la Directiva”, establece que se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio. Lo indicado, concordado con lo establecido por el **Principio de la Independencia en el Ejercicio de la Función Jurisdiccional** consagrado en el inciso 2 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, el cual refiere: “ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones.(...)”, sustentan la improcedencia de la solicitud de venta directa, como lo señala la SDDI en el considerando décimo octavo de “la Resolución” venida en apelación.

16. Que, de la revisión de “la Resolución”, se tiene que la mismo cumple con lo establecido en el inciso 6.1 artículo 6 del “TUO de la LPAG” que señala que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. En esa línea, por el requisito de motivación se exige la exteriorización de las razones que sirven de sustento al acto administrativo, constituyendo el mecanismo que permite controlar su legitimidad y la ausencia de arbitrariedad. La exigencia de motivación constituye una condición para la vigencia efectiva del principio de legalidad, por lo cual, se advierte que “la Resolución” contiene motivación expresa al haber expuesto las razones jurídicas y normativas que motivaron su expedición.

17. Que, por consiguiente la SDDI ha realizado la evaluación de la solicitud de venta directa conforme al marco legal que regula el Sistema Nacional de Bienes Estatales, la normatividad vigente y el cumplimiento al debido procedimiento dispuesto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, por lo que no se evidencia causal de nulidad en el contenido de “la Resolución” y por ello corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado por “el administrado”.

18. Que, adicionalmente, sobre lo indicado por “el administrado” sobre la presunta falta de la SDDI de solicitar información a otras instituciones a fin de determinar

<sup>2</sup> Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE, por la cual se dispone la incorporación a favor del Estado del terreno eriazado de 1 413 515.91 m<sup>2</sup> ubicado al Noreste de la Comunidad Campesina y del balneario de Mancora, al suroeste de la Hacienda Quebrada Seca, altura del km. 1173-1180 de la carretera Panamericana Norte, del distrito de Canos de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, encontrándose el mismo en zona de playa y zona de dominio restringido, conforme a lo establecido en la Ley N° 20151, y la Ley N° 26856 – Ley de Playas, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF.



## **RESOLUCIÓN N° 036-2019/SBN-DGPE**

posibles superposiciones con propiedad de particulares, comunidades campesinas o nativas conforme lo establecido en el artículo 23 de la Ley N° 29151, sobre la titularidad de predios no inscritos, debemos aclarar que el referido artículo está referido a la determinación de la competencia de esta Superintendencia para la incorporación de predios al dominio del Estado, por medio del procedimiento de primera inscripción de dominio, hecho que no resulta relevante, estando que mediante Informe Preliminar N° 1218-2018/SBN-DGPE-SDDI quedo establecido que "el predio" materia de solicitud se encuentra parcialmente incorporado al dominio del Estado mediante Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE, es decir, que sobre el área el área de 28 207,47 m<sup>2</sup> (94,32% de la totalidad de "el predio"). Por otro lado, sobre el área de 1 697,14 m<sup>2</sup> (5,68% de la totalidad de "el predio") pendiente de incorporación a favor del Estado e inscripción registral, debemos indicar que el procedimiento de primera inscripción de dominio, es un procedimiento de oficio, por lo que constituye una actuación que se inicia sin necesidad de actividad de parte interesada, es decir no a instancia de parte (tercero), por cuanto el procedimiento corresponde a una potestad de esta Superintendencia, concedida por Ley.



**19.** Que, en otro aspecto, sobre lo señalado por "el administrado" referido a que no se ha precisado la normatividad y las facultades transferidas a favor del Gobierno Regional de Tumbes, en el décimo octavo considerando de "la Resolución" se especifica:

"(...) dado que en virtud a la transferencia de funciones efectivizadas en favor del Gobierno Regional de Tumbes<sup>3</sup>, esta Superintendencia sólo tiene competencia para evaluar, entre otros actos, las solicitudes de disposición de áreas que se encuentran comprendidas en la Zona de Dominio Restringido; la libre disponibilidad y la norma aplicable caso (normativa especial de SBN o normativa especial de playas)."



**20.** Que, aclárese que se ha cumplido con informar a "el administrado" que la transferencia de la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado a favor del Gobierno Regional de Tumbes efectivizada mediante Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, asimismo, sobre la disposición de las áreas en zona de dominio restringido y la disponibilidad de la misma, la misma se realiza conforme a la Ley de Playas - Ley N° 26856, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF, así como establecido en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, las mismas que son de libre acceso para todos los ciudadanos.

<sup>3</sup> Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006 se comunicó con fecha 26 de mayo del 2006 suscribir las Actas de Entrega y Recepción con los Presidentes de los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes respectivamente, mediante las cuales se formalizó la transferencia de la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en la jurisdicción de dichos gobiernos regionales, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

Debiéndose precisar que la SBN ejerce competencia sobre la Zona de Dominio Restringido, cuyas competencias radican en desafectar y adjudicar en propiedad u otorgar derechos sobre dicha zona conforme lo dispone la Ley de Playas y su Reglamento, entendiéndose que para el correcto ejercicio de sus competencias la Zona de Dominio Restringido debe estar debidamente establecida, resaltando sobre el particular que dicha competencia no ha sido transferida a los Gobiernos Regionales, por lo que, es necesario que la Línea de Alta Marea haya sido determinada por la entidad competente.

21. Que, finalmente, sobre la determinación de la línea de alta marea (LAM), el referido procedimiento resulta de competencia de la Marina de Guerra del Perú a través de su Dirección de Capitanías y Guardacostas (DICAPI) como lo establece el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF, y por tanto esta Superintendencia no tiene injerencia en el mismo, siendo posible que cualquier administrado que pretenda solicitar el otorgamiento de derechos en la referida zona de dominio restringido podrá tramitar la determinación de la misma ante la DICAPI.

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 el señor **JOSÉ CARLOS MANRIQUE MACAGGI**, contra lo dispuesto en la Resolución N° 097-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de enero de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



*[Handwritten signature]*  
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES