



RESOLUCIÓN N° 044-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 09 de abril de 2019

VISTO:

El expediente N° 041-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **Zaida Kary Hervias Chero** en adelante, "la Administrada", interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 145-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de febrero de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante la "SDDI", declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 150,00 m², ubicada en el Lote 21 - Módulo 05, Balneario Vesique, distrito de Samanco, provincia de Santa, departamento de Ancash, 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 de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

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



4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, mediante escrito presentado el 4 de enero de 2019 (S.I. N° 00290-2019), "la administrada", solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** plano perimétrico suscrito en octubre de 2018 por el ingeniero civil Luis José Silva Méndez (fojas 7); **c)** memoria descriptiva suscrita en octubre de 2018 por el ingeniero civil Luis José Silva Méndez (fojas 8); **d)** copia legalizada de la Notificación N° 320-20218-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitida el 29 de noviembre de 2018 por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 19); **e)** copia certificada del certificado de posesión de lote de terreno emitido el 29 de marzo de 2006 por el Alcalde de la Municipalidad distrital de Samanco, Jaime Casana Escobedo (fojas 26); y, **f)** plano de ubicación suscrito en diciembre de 2018 por el ingeniero civil Luis José Silva Méndez (fojas 90).

6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con lo señalado en 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 (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

7. Que, dicha disposición legal señala que, recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, por ello, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", con base en ello, se emitió el Informe de Preliminar N° 086-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (fojas 76), determinándose respecto de "el predio", entre otros, que: se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, CUS N° 57155 (fojas 78) en virtud de la Resolución N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2011, que resolvió aprobar la transferencia a su favor para que ejecute el proyecto denominado "Saneamiento Físico Legal para Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique", en el plazo máximo de cuatro (4) años, bajo sanción de reversión (fojas 80).

9. Que, en relación a la posible existencia de un procedimiento de reversión con respecto de "el predio", la SDDI señala que, en el Expediente signado con N° 1138-2018/SBNSDDI procedimiento de venta directa, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Supervisión, han emitido información relacionada sobre el inicio de procedimiento de reversión sobre "el predio", por tanto y en mérito de lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° del D.S. N° 004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del





RESOLUCIÓN N° 044-2019/SBN-DGPE

Procedimiento Administrativo General² se procedió a incorporar al expediente en mención la información que se detalla a continuación:

- Mediante Memorando N° 3698-2018/SBN-DGPE-SDS del 27 de diciembre del 2018 (fojas 99); la Subdirección de Supervisión, informo a la SDDI que no ha realizado actuaciones de supervisión sobre "el predio".
- Mediante Memorando N° 5865-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2018 (fojas 101); la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, informo que no ha recibido documentación alguna que permita evaluar la reversión de dominio respecto de "el predio" a favor del Estado, toda vez que dicho procedimiento es iniciado a través de la Subdirección de Supervisión.

10. Que, en ese contexto, la SDDI determino que "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, al encontrarse vigente la resolución de transferencia predial otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco, por lo que, de conformidad con la normativa, que señala: solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; con base en ello, en fecha 07 de febrero de 2019 se emitió la Resolución N° 145-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Resolución"), en la cual se resolvió:

" (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ZAIDA KARY HERVIAS CHEROS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución. (...).

11. Que, mediante notificación N° 00281-2019SBN-GG-UTD, de fecha 11 de Febrero de 2019, se puso en conocimiento el contenido de "la Resolución" a "la Administrada", siendo recepcionado la esquila de notificación, de forma personal en fecha 18 de febrero del 2019:

12. Que, por ello, mediante escrito s/n de fecha 07 de marzo del 2019 "la Administrada" presento su recurso de apelación (S.I. N° 07321-2019) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumento que exponemos de forma sucinta a continuación:

² Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto



- Evidenciamos que la administración muy al margen de lo peticionado efectúa una indagación respecto del **PREDIO MATERIA DE PRETENSION**, en tanto que ésta mediante Resolución N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2011, resolvió **APROBAR LA TRANSFERENCIA A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMANCO**, cuya finalidad del mismo era la de ejecución de un proyecto denominado “saneamiento físico legal para habilitación urbana progresiva del anexo de vesique”, **en el plazo máximo de cuatro (4) años, BAJO SANCIÓN DE REVERSIÓN.**
- Ahora bien, se advierte que dicha transferencia se efectúa en el mes de mayo del 2011, consecuentemente como fecha final el mes de mayo del 2015; sin embargo dentro de los 4 años que el fuera otorgada a la Municipalidad Distrital de Samanco, esta no efectuó ningún trámite para la ejecución del proyecto antes citado; por lo que la superintendencia nacional de bienes estales, **debió accionar y proceder con el procedimiento de reversión, al que hace referencia en la apaleada.**
- Es decir, que independientemente si se reúne o no los requisitos para la compra venta del predio pretendido, la administración – superintendencia nacional de bienes estales, **POR INACCIÓN DE ESTA EN EL PROCEDIMIENTO DE REVERSIÓN** y ser aun a la fecha la Municipalidad Distrital de Samanco la titular del predio; la suscrita se ve afectada. (véase Informe Preliminar N° 082-2019/SBN-DGPE-SDDDI e Informe de Brigada N° 137-2019/SBN-DGPE-SDDI).
- Además, la administración no ha advertido que lo peticionado fue en virtud a lo inscrito en las partidas registrales que se adjuntaron de forma oportuna, en el sentido que evidenciado estaba la causal por la cual procedería la reversión del predio; y, siendo que a la fecha de lo pretendido no existía ningún tipo de ejecución de proyecto; es que se entendía que el tantas veces mencionado “predio” pertenecía a la titularidad de la Superintendencia Nacional de Bienes Estales.
- Bajo dicho contexto, es que la suscrita procede a solicitar venta directa del predio, toda vez que en dicha área no existía ni existe a la fecha ejecución de proyecto por parte de la entidad edilicia, máxime si se tiene en cuenta como bien ya se indicó, que en los registro públicos se encontraba inserta la causal de reversión.
- Por otro lado, y no menos cierto es que, la administración – Superintendencia Nacional de Bienes Estales, pretende desconocer una venta directa que reúne todos los requisitos para tal fin, por el solo hecho de **NO ACCIONAR DE FORMA OPORTUNA EN EL PROCESO DE REVERSIÓN, CAUSANDO CON ELLO UN PERJUICIO A LA SUSCRITA QUIEN VIENE HABITANDO EL PREDIO PRETENDIDO, VULNERÁNDOSE CON ELLO UNO DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES PRESCRITOS POR NUESTRA CARTA MAGNA.**

13. Que, con Memorando N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de marzo de 2019, la “SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

14. Que, “la Resolución” fue notificada el 18 de febrero de 2019, conforme cargo de recepción (folio 109) mediante Notificación N° 00281-2019 SBN-GG-UTD del 11 de febrero de 2019.





RESOLUCIÓN N° 044-2019/SBN-DGPE

15. Que, "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 07 de marzo del 2019 (S.I. N° 07321-2019), dentro del plazo de Ley. Además, si bien se ha verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 122° del "T.U.O de la LPAG" y conforme a lo establecido en el artículo 219° del "T.U.O de la LPAG".

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

16. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 del "ROF de la SBN", la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

17. Que, el presente 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 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".

18. Que, con base en lo expuesto en las normas antes señaladas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el inciso d) en el artículo 77° de "el Reglamento", ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido.

De los argumentos de "la Administrada"

19. Que, "la Administrada" señala que por inacción de esta superintendencia en la demora de iniciar el procedimiento de reversión, la suscrita se ve afectada, ya que a la fecha no existe ningún proyecto ejecutándose sobre el predio, por ello y dado que la causal de reversión, se encontraba inscrito en la partida registral del predio, se le viene perjudicando en su derecho de solicitar la venta directa de "el predio".

20. Que, la SDDI previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinar si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.



21. Que, por ello, de la evaluación del pedido, se emitió el Informe Preliminar N° 086-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de enero de 2019, se tiene lo siguiente:

*"(...) Respecto a la titularidad de "el predio", efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y la base grafica de SUNARP con que cuenta la SBN de manera referencial, se verifica que "el predio" se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la **Municipalidad Distrital de Samanco**, en la **P.E N° 11060097** de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, identificado con el Código Único SINABIP –CUS N° **57155**. Dicha información, ha sido contrastada y corroborada con el Certificado de Búsqueda Catastral presentada por "la administrada" de fecha 07.11.2018."*

22. Que, asimismo, del Informe Brigada N°145-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de febrero del 2019, se señala entre otros que:

" Como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada" a través del Informe de Preliminar N° 086-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019, determinándose respecto de "el predio", entre otros, que se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, CUS N° 57155, en virtud de la Resolución N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2011, que resolvió aprobar la transferencia a su favor para que ejecute el proyecto denominado "Saneamiento Físico Legal para Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique", en el plazo máximo de cuatro (4) años, bajo sanción de reversión (...)"

Como parte de las conclusiones del referido informe se advierte lo siguiente:

" En atención a lo señalado en los numerales precedentes, se puede determinar que "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, al encontrarse vigente la resolución de transferencia predial otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el numeral 3.4 del presente informe solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante la SBN cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada."

23. Que, en consecuencia, de la evaluación realizada por la SDDI, se tiene que "el predio" no es de titularidad del estado, representado por esta Superintendencia, ya que se encuentra vigente la resolución de transferencia predial otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco, por lo que, a fin de otorgar la venta directa de "el predio" este primero debe volver a la titularidad de la SBN previa evaluación del pedido.

24. Que, es menester informar, a "la Administrada", que conforme al numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", señala 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, en el presente caso no puede esta Superintendencia no puede otorgar ningún derecho sobre "el predio" por no estar dicho bien en la esfera de dominio de este ente administrativo.

25. Que, por otro lado, si bien es cierto que existe una carga de reversión a favor de esta Superintendencia, inscrita en la partida registral de "el predio", y que la misma a la fecha ha superado el plazo para su ejecución, esta, debe primero, ser atendida por la Subdirección de Supervisión, conforme a sus atribuciones, a fin de que mediante el informe técnico legal al cual arribe la mencionada Subdirección, sea remitido a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que esa subdirección ejecute la referida carga, y con ello "el predio" vuelva a la titularidad de esta Superintendencia.





RESOLUCIÓN N° 044-2019/SBN-DGPE

26. Que, lo expuesto, no es un mero formalismo de esta Superintendencia, sino que está sujeto a un procedimiento regular el cual reviste de validez, los actos y decisiones que se encuentran regulados en la normativa especial con la que cuenta esta Superintendencia, y que además guarda observancia a lo regulado en el numeral 5° Artículo 3° de "TUO de la LPAG", que señala: "**Procedimiento Regular**.- *antes de su emisión el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación*".

27. Que, cabe señalar, que las disposiciones sobre bienes estatales no pertenecen al estatuto de la propiedad civil, sino que se rigen, en primer orden, por las normas administrativas que atiendan a su naturaleza singular; en segundo orden, por el régimen básico de los bienes estatales; y, finalmente, de manera subsidiaria, por las normas del régimen de la propiedad civil. Por ello, al no estar "el predio" inscrito a favor del Estado, no se cumple lo regulado para admitir a trámite la venta directa, por lo que debe de confirmarse lo señalado por la SDDI en la resolución materia de la presente.

28. Que, en consecuencia, 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 Legalidad³, 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, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia 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 Estatales⁴.

29. Que, finalmente, del recurso de apelación presentado, "la Administrada" no establece de forma clara la infracción normativa o procedimental, que haga que "la Resolución" presente nulidades en su emisión, ya que de la revisión de la misma, está se encuentra fundada en sus respectivos informes y normativa aplicable, por lo que existe una argumentación aparente por parte de "la Administrada".

30. Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la

³ 1.1 del 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.

⁴ 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 (...).





Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 **ZAYDA KARY HERVIAS CHERO**, contra la Resolución N° 145-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de febrero de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese.-



Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES