



RESOLUCIÓN N° 046-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 10 de abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1086-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO 28 DE JULIO BELAUDE ESTE COMAS** representada por Giovanna Toledo Trujillo, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 042-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de enero de 2019, en adelante "la Resolución", la misma que resolvió improcedente la solicitud de venta directa del predio de 10 004,66 m² ubicado en la margen derecha dirección de oeste a este de la intersección de la Avenida Victor Andrés Belaunde con el Jirón Santa Fe, sector Carmen Alto, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, 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 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 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 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, mediante escrito presentado el 21 de marzo de 2019 (S.I. N° 09104-2019) “la administrada” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos que modo de resumen se presentan a continuación:

- Señala sobre la zonificación establecida como Zona de Tratamiento Paisajístico – PTP, que en el informe preliminar se ha indicado la existencia de indicios de ocupación a partir del 2017, estando actualmente ocupado en un 79% por módulos diversos, encontrándose el resto libre, en ese sentido, señala que no se ha cumplido con establecer el área que se superpone con la Zonificación PTP, y el área que se encuentra desocupada.
- Sobre la falta de inscripción a favor del Estado, señala que se debe realizar un cruce de información con la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a efectos de que se realice la inmatriculación de “el predio”, estando que existe su solicitud de venta directa y que la falta de inmatriculación perjudica su petición.

Del recurso de apelación

5. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 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 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 27 de febrero de 2019, ante lo cual “la administrada” interpuso recurso de apelación el 21 de marzo 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.

De la venta directa de predios de propiedad estatal.

8. Que, mediante escrito presentado el el 8 de noviembre de 2018 (S.I N° 40527-2018) la Asociación Asentamiento Humano 28 De Julio Belaunde Este Comas, representada por su presidenta Giovanna Toledo Trujillo, en adelante “la administrada” solicita la venta directa del área de 10 004,66 m² ubicado en la margen derecha dirección de oeste a este de la intersección de la Avenida Victor Andrés Belaunde con el Jirón Santa Fe, sector Carmen Alto, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”, cabe indicar que no señala la causal bajo la cual acoge su petición.

9. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, señala que “Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.”. (El subrayado y el énfasis es nuestro).

10. 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**.





RESOLUCIÓN N° 046-2019/SBN-DGPE

11. Que, en el mismo sentido, el artículo 5.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, en adelante "la Directiva", señala que "La admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo."

12. Que, en tal sentido, como parte de la calificación la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario elaboró el Informe Preliminar N° 011-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de enero de 2019, determinó:

“IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 "El predio" de **10 004,66 m²**, se encuentra en ámbito donde no se cuenta con información gráfica de antecedente registral, corroborado con el Certificado de Búsqueda Catastral del 04.10.2017 emitido por la Oficina Registral de Lima.
- 4.2 "El predio", no se ve afectado por Derechos Mineros, Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos, Procesos Judiciales en trámite, Líneas de transmisión de alta tensión, ni predios que estén incorporados al portafolio inmobiliario de la SBN, o estén propuestos a Subasta Pública, ni vías.
- 4.3 Respecto al cumplimiento de las causales de posesión, "la administrada" señala ejercer dominio sobre "el predio" a partir del año 2013 y no adjunta documento alguno que sustente su posesión sobre el mismo.
- 4.4 Respecto a la situación física y de ocupación de "el predio", éste corresponde a un predio de naturaleza eriaza, de topografía accidentada con pendiente moderada, ubicado en ladera de cerro, que presenta indicios de ocupación a partir de marzo de 2017. Actualmente, se encuentra ocupado en un 79% por módulos dispersos que corresponde a un patrón de posesión informal de uso predominante - vivienda, el resto del área, se encuentra libre de ocupaciones.
- 4.5 Se precisa que "el predio", presenta zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, compatibles con proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, incompatible con el uso de vivienda.
- 4.6 Finalmente, se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por "la administrada".

13. Que, sobre la titularidad del área materia de solicitud, el referido Informe Preliminar en el punto 3.3. manifiesta del análisis de la solicitud:

"Efectuada la consulta en la Base Gráfica Única SBN y en la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, **se verifica que "el predio" no se superpone con Propiedad del Estado.** Asimismo, revisada la **Base gráfica Sunarp**, con la que se cuenta a modo de consulta, se visualiza que **tampoco cuenta con antecedente gráfico registral.** Dicha información, ha sido contrastada con el



Certificado de Búsqueda Catastral presentada por "la administrada" de fecha 04.10.2017 (...) (El resaltado es nuestro)

14. Que, del análisis realizado se ha determinado que la solicitud de venta directa no cumple con lo establecido en el artículo artículo 77° de "el Reglamento", es decir no constituye propiedad privada del Estado, al no contar con inscripción registral al momento de la evaluación.

15. Que, por otro lado, sobre lo indicado por "la administrada" quien solicita que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal realice la primera inscripción de dominio a favor del Estado sobre "el predio", debemos precisar que el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado se encuentra regulado en el artículo 17-A del Decreto Legislativo N° 1358, que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y establece, sobre la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento:

17-A.1 Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento.

16. Que, en el mismo sentido, el artículo 17-B, establece de forma específica sobre el procedimiento de primera inscripción de bienes inmuebles del Estado de competencia de la SBN y los Gobiernos Regionales:

17-A.1 El procedimiento de primera inscripción de dominio de inmuebles del Estado, a cargo de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, se efectúa de manera independientemente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición, y puede realizarse en forma masiva en función al ámbito territorial que se determine.

17. Que, asimismo, la Directiva N° 002-2016/SBN que regula el procedimiento para la Primera inscripción de dominio de predios del Estado, en el artículo 6.2.1 sobre la identificación de los predios a incorporar, señala que el órgano competente de la SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas o con Convenio de Delegación, **inicia de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado.**

18. Que, como bien lo señalan las normas citadas, el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, 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, por lo expuesto no corresponde atender su solicitud de primera inscripción a favor del Estado.

19. Que, en otro aspecto, es de mencionar que "la administrada" en el escrito presentado el 08 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40527-2018) no establece la causal bajo la cual pretende acoger su solicitud de venta directa las mismas que se encuentran estipuladas en el artículo 77² de "el Reglamento", debiendo precisar que las causales c)

² "Artículo 77.- De las causales para la venta directa Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten



RESOLUCIÓN N° 046-2019/SBN-DGPE

y d) establecen que el solicitante deberá acreditar indubitablemente que vienen ejerciendo la posesión consolidada del predio con fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, u otros, compatibles con la zonificación vigente desde antes del 25 de noviembre de 2010, o que vienen ejerciendo la custodia y conservación del área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

20. Que, ahora bien, en el Informe Preliminar N° 011-2019/SBN-DGPE-SDDI se determinó que a partir del año 2017 se visualiza un aproximado de 6 módulos dispersos en el área solicitada, incrementándose al 2018 en un aproximado del 79 %, lo cual se refrenda con lo indicado por "la administrada" en su escrito presentado el 08 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40527-2018) donde señala que la posesión del área solicitada la ejerce a partir del año 2013, concluyéndose que "la administrada" no cumpliría con el requisito de posesión establecida para las causales c) y d) del artículo 77 de "el Reglamento".

21. Que, en ese sentido se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en los incisos c) y d) en el artículo 77° de "el Reglamento", estando que "la administrada" no presento documentación relacionada los requisitos establecidos para la venta directa, ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido.

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

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

d) 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.

e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

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



SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO °.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO 28 DE JULIO BELAUDE ESTE COMAS** representada por Giovanna Toledo Trujillo, contra la Resolución N° 042-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de enero de 2019, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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