

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N°**

**0079-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 28 de junio de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1137-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la señora **ROSARIO FELICITA HERRERA POLAR DE LOSTAUNAU**, en adelante "la Administrada", contra lo dispuesto en la Resolución N° 418-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de mayo de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resolvió declarar inadmisibile el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 128-2019/SBN-DGPE-SDDI que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa del predio de 175,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 13 – Modulo 3, sector y 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 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>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

<sup>1</sup> 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 06 de mayo de 2019 (S.I. N° 17955-2019), "la Administrada" interpuso recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 378-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de abril de 2019, bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- Evidencia que la administración muy al margen de lo peticionado no ha tomado en cuenta respecto del predio materia de pretensión, la existencia de la Resolución N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2011, que 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 le 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 Estatales, debió accionar y proceder con el procedimiento de reversión, al que hace referencia en la apelación.
- En ese sentido, presenta la Resolución N° 851-2018/SBN-DGPE-SDAPE por la cual la SDAPE se procedió a declarar la reversión a favor del Estado de un predio ubicado en el distrito de Chimbote, por incumplimiento de la finalidad, por tanto la administrada no entiende como a la fecha no se ha procedido a realizar la reversión a favor del Estado del predio de interés. En ese sentido, se debió declarar fundada la reversión solicitada.



#### 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 16 de mayo de 2019, ante lo cual "la Administrada" interpuso recurso de apelación el 31 de mayo 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.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la Administrada".

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

8. Que, mediante escrito presentado el 29 de noviembre de 2018 (S.I. N° 43468-2018), la señora Nancy Emilia Hernández Caso (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de del predio de 175,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 10- Modulo 2,



13. 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 del Estado representado por la SBN, y previa evaluación del pedido de venta directa.

#### De los argumentos de “la Administrada”

14. Que, en ese contexto, “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”.

15. 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.

16. 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.

17. Que, esto, no constituye 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”**.

18. 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 solicitud de venta directa.

19. 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 Legalidad<sup>2</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, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que

<sup>2</sup> 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.



## **RESOLUCIÓN N°**

**0079-2019/SBN-DGPE**

sector y balneario Vesique, distrito de Samanco, provincia de Santa, departamento de Ancash, en adelante "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151.

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**.

11. Que, a su vez, el artículo 77° de "el Reglamento" regula entre otras causales de venta directa, la siguiente:

"(...)

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 de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y 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 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."

12. Que, como parte de la calificación la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario elaboró el Informe Preliminar N° 1474-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de diciembre de 2018, donde se determinó lo siguiente:

### "IV. CONCLUSIONES:

4.1 "El predio" se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Municipalidad Distrital de Samanco**, en la **Partida N° 11060097** de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, identificado con el Código Único SINABIP -CUS N° **57155**.

4.2 Se recomienda derivar la solicitud presentada a la Subdirección de Supervisión (SDS), para que impulse las acciones de la causal de reversión por incumplimiento de la finalidad para cual fue transferido el dominio (**CUS 57155**)."





## **RESOLUCIÓN N°**

**0079-2019/SBN-DGPE**

cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup>.

20. 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.

21. 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 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 la señora **ROSARIO FELICITA HERRERA POLAR DE LOSTAUNAU**, contra lo dispuesto en la Resolución N° 418-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de mayo de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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

<sup>3</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 (...).