



## **RESOLUCIÓN N° 086-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 22 de julio de 2019

### **VISTO:**

El expediente n.º 178-2019/SBNSDDI que contiene el pedido el recurso de apelación presentado el 02 de julio de 2019 (S.I. n.º 21985-2019), por **EDUARDO DOMINGO SANCHEZ GALLEGOS Y BLANCA ROSA DELFINA NUÑEZ DEL ARCO ESPINOZA DE SANCHEZ**, contra la Resolución n.º 504-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI que declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto de un área de 150 000,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector irrigación San Felipe, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, 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, el Decreto Supremo n.º 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo n.º 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 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta 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.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión de la Propiedad Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios 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 por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).



5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

### ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito presentado el 11 de febrero de 2019 (S.I. n.º 04308-2019), los señores **EDUARDO DOMINGO SANCHEZ GALLEGOS Y BLANCA ROSA DELFINA NUÑEZ DEL ARCO ESPINOZA DE SANCHEZ** ("los administrados") solicitaron la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77º del Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "**el Reglamento**"). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: 1) memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 21 de octubre del 2017 (fojas 8); 2) copia simple de la escritura pública de perfeccionamiento de transferencia de posesión celebrado el dos de marzo del 2010 (fojas 14); 3) copia simple del contrato de compra venta celebrado el 6 de abril de 1998 (fojas 22); 4) copia de posesión n.º 647-13-MCPMM emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de Medio Mundo el 16 diciembre del 2013 (fojas 26); 5) copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos de 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 29, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 68, 69, 71 y 72); 6) copia simple del Oficio n.º 12501-2009-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad de Informal – COFPRI el 26 de agosto del 2009 (fojas 74); 7) copia simple del Oficio n.º 11304-2009-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad de Informal – COFPRI el 12 de agosto del 2009 (fojas 75); 8) copia simple del Oficio n.º 6857-2009-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad de Informal – COFPRI el 9 de junio del 2009 (fojas 76); y, 9) plano perimétrico correspondiente a "el predio" del 21 de octubre del 2017 (fojas 77).

7. Que, como parte de la etapa de calificación la SDDI emitió el Informe Preliminar n.º 297-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2019 (fojas 78-80), en el cual concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) "el predio" se superpone en 143 623,94 m<sup>2</sup> (95.75% del total) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la P.E n.º 50161687 de la Oficina Registral Huacho, Zona Registral n.º IX-Sede Lima e identificado con el Código Único SINABIP – CUS 98416; el área restante de 6 376,06 m<sup>2</sup> (4.25% del total) se encuentra en ámbito donde no se cuenta con información gráfica de predios inscritos a favor del Estado, por lo que no se descarta la posibilidad de que existan predios inscritos a favor de terceros; ii) "el predio" se superpone en 99 790,33 m<sup>2</sup> que representa el (66.53%), con terreno Incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado 2018, constituido por ocho (08) Parcelas cuya Potencialidad identifica es de agrícola y agroindustrial, con actividades relacionadas al riego tecnificado por el uso de aguas subterráneas para productos agrícolas de consumo humano; iii) Se descarta que "el predio" se encuentre afectado por sitios arqueológicos, Concesiones Mineras, Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni predios que hayan sido materia de otorgamiento de derecho de servidumbre, o usufructo, ni vías; iv) "los administrados" presentaron documentos de posesión, siendo uno de ellos con fecha posterior a la señalada en la causal invocada; asimismo, aquellos que resultaban relevantes para la evaluación, carecen de información técnica que permitan correlacionarlo con "el predio"; v) "el predio" es de naturaleza eriaza, topografía ondulada y con superficies planas y en otras con pendiente de hasta 15% por la presencia de lomas y laderas de cerro, cuyo acceso es a través de la carretera Panamericana Norte, a la altura del km. 164 aproximadamente; vi) se encuentra desocupado de edificaciones de material noble; sin embargo, se ha evidenciado la presencia de cercos armados con troncos y alambres de púas y la presencia de tres (03) trochas carrozables que lo atraviesan; así como de la implementación de riego tecnificado por terceras personas, según lo señala la Ficha Técnica N° 0217-2018/SBN-DGPE-SDDI.





## **RESOLUCIÓN N° 086-2019/SBN-DGPE**

8. Que, mediante el oficio n.° 1627-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo de 2019 (fojas 82) la SDDI requirió a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, entre otros, informe si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria; se encuentra incluido o forma parte de algún proceso de formalización de la propiedad rural del Gobierno Regional de Lima; si ante dicha entidad se viene tramitando o evaluando alguna solicitud relacionada con “el predio”.

9. Que, mediante el oficio n.° 1644-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo de 2019 (fojas 83) la SDDI informó a “los administrados” la consulta formulada a la DIREFOR.

10. Que, mediante Resolución n.° 504-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2019 (en adelante “la resolución”) la SDDI declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio” (foja 94).

11. Que, mediante escrito presentado el 02 de julio de 2019 (S.I. n.° 21985-2019) “los administrados” interpusieron recurso de apelación en contra de “la resolución”, bajo las consideraciones siguientes:

- a) Los propios considerandos de la resolución inhabilitan a la SBN para declarar improcedente la solicitud: el quinto y sexto considerando ingresa al fondo del asunto bajo supuestos inaplicables por impertinentes a la naturaleza de “el predio” y encontrándose en posesión de “el predio”;
- b) Es impertinente que para los fines de la adquisición de un terreno rústico este deba encontrarse delimitado con obras civiles de carácter permanente y que dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros. Ello solo es pertinente para predios destinados a fines industriales, comerciales o habitacionales, que no es objeto del pedido;
- c) En el considerando 14 se contraponen dos conceptos que se excluyen entre sí pues se solicitó información a la DIREFOR, por la finalidad de “el predio”. Sin embargo, se declara improcedente el pedido al no configurarse los fines urbanos;
- d) Lo que corresponde es que se declare inadmisibile la solicitud y disponer que “los administrados” dirijan su pedido a la DIREFOR, y con ello la devolución de la documentación presentado;
- e) “El predio” se encuentra distante de centros poblados y no como pretende aparecer en zona urbana;
- f) Existe errores de referenciación de “el predio”, encontrándose a más de 10 kilómetros de distancia del Centro Poblado Menor de Medio Mundo; y,
- g) Los actos posesorios en “el predio” tienen vocación agrícola.

12. Mediante memorando n.° 2200-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 eleva el recurso administrativo presentado por “los administrados”.

### **Del recurso de apelación**

13. Que, “la resolución” fue notificada el 11 de junio de 2019, conforme a la Notificación n.° 01179-2019 SBN-GG-UTD (folio 95), en cumplimiento de lo establecido



en el numeral 24° del TUO de la LPAG, por lo que tenía hasta al **02 de julio de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

14. Que, “los administrados” presentaron su recurso de apelación el 02 de julio del presente (S.I. n. ° 21985-2019) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG” que señala que “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

15. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados, por “los administrados”.

#### **Venta directa sustentada en el literal d)**

16. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” señala que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

17. Que, de acuerdo al numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento” la SBN es competente para el trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

18. Que, conforme a una interpretación literal de las normas antes descritas, podemos concluir que solo es factible la figura de la compra venta directa cuando se trate de bienes estatales de dominio privado, bajo competencia de la SBN.

19. Que, las causales para la venta directa se encuentran descritas en el artículo 77° de “el Reglamento”, destacando en el presente caso, 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 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.

20. Que, de la lectura de la causal antes descrita se advierte dos requisitos: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, b) el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros (ello ha sido justificado en el décimo primer considerando de “la resolución”).

21. Que, sobre el procedimiento de venta directa este se encuentra regulado 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”).





## RESOLUCIÓN N° 086-2019/SBN-DGPE

22. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva n.° 006-2014/SBN" establece que el procedimiento de venta directa cuenta con etapas, dentro de las cuales destaca las siguientes:

- a) Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta.
- b) Evaluación formal de la solicitud.
- c) Inspección técnica del predio solicitado.
- d) Calificación sustantiva del procedimiento.

(...)"

23. Que, conforme a los numerales 6.3), 6.4) y 6.5) de la Directiva n.° 006-2014/SBN, recibida la documentación presentada<sup>1</sup>, la SDDI deberá tomar en cuenta lo siguiente:

Evaluación formal:	Calificación sustantiva:
<p>-Verificar la documentación presentada; y,</p> <p>- De ser necesario, requiera dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la <b>aclaramiento, precisión o reformulación de su pedido o complemento la documentación</b>, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.</p>	<p>-Verificar si el predio solicitado es de libre disponibilidad (naturaleza jurídica de la titularidad: dominio público o privado) y el marco legal aplicable;</p> <p>-Determinar si deben realizarse acciones de saneamiento;</p> <p>-Declarar improcedente y dar por concluido el procedimiento, en los siguientes casos:</p>

<sup>1</sup> Numeral 6.2) de la Directiva n.° 006-2014/SBN señala que la solicitud debe contener:

- a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- b. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carnet de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad del representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
- c. La expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio, partida registral y la causal de venta a que acoge, establecida en el artículo 77° del Reglamento u otra norma legal.
- d. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o tener impedimento físico.
- e. Copia simple del Documento Nacional de Identidad o Carnet de Extranjería, en caso de persona natural. Tratándose de persona jurídica, copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este.
- f. Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizada por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- g. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

En adición a lo anterior y dependiendo del supuesto en que se sustenta la solicitud, el solicitante debe presentar, según corresponda, los siguientes documentos:

(...)

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad correspondiente.

- a) La solicitud de venta directa no se subsume en la causal de venta directa invocada.
- b) El predio no es de libre disponibilidad.
- c) El predio constituye un bien estatal de dominio público<sup>2</sup>.
- d) El predio se ubica en zona de dominio restringido y no cumple con los requisitos para la procedencia de la venta directa<sup>3</sup>.

**Inspección técnica del predio:**

“Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

(...)

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- El área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente.
- Dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.”

**24.** Que, bajo una interpretación literal de los numerales 6.3) y 6.5) de la Directiva n.º 006-2014/SBN la evaluación formal y la calificación sustantiva se producen en dos momentos distintos, en tanto etapas del procedimiento de venta directa. Sin embargo, ello llevaría al absurdo de que a sabiendas de considerarse la SBN manifiestamente incompetente de conocer del procedimiento, ya sea porque “el predio” no es de propiedad del Estado o exista algún impedimento legal o judicial para la disposición, deba revisar la documentación presentada por el administrado.

**25.** Que, en tal sentido, para efectos de la calificación de las solicitudes de venta directa, se deberá recurrir vía interpretación sistemática<sup>4</sup> de las normas contenidas en “el reglamento” y las disposiciones de la Directiva n.º 006-2014/SBN, arriba descritas, en el sentido de evaluar si el predio objeto del pedido de venta directa es de propiedad del Estado, bajo competencia de la SBN, inexistencia de impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio (literal 5.3 de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”) o cumplimiento de la causal invocada.

**26.** Que, en el presente caso, de la lectura de los considerandos cuatro al sétimo de “la resolución” se aprecia que la SDDI expuso las razones jurídicas para calificar la solicitud de venta directa, considerando un orden, para la evaluación: 1º orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado

<sup>2</sup> “(...) salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiado para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.).

<sup>3</sup> “(...) Cuando el predio se ubica en zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos para la procedencia de la venta directa de acuerdo con la Ley n.º 26856 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, así como lo indicado en el literal o) del numeral 6.2, se proseguirá con el trámite respectivo, en caso contrario, la solicitud será declarada improcedente.

<sup>4</sup> “Sobre este método, Rubio Correa señala que: “Según el método sistemático por ubicación de la norma, su interpretación debe hacerse teniendo en cuenta el conjunto, subconjunto, grupo normativo, etcétera, en el cual se halla incorporada, a fin de que su “qué quiere decir” sea esclarecido por los elementos conceptuales propios de tal estructura normativa” <sup>57</sup>”. DONAYRE, Gabriel. La Interpretación Jurídica: Propuestas Para su Aplicación en el Derecho Tributario. Derecho y Sociedad, pág.195.





**RESOLUCIÓN N° 086-2019/SBN-DGPE**

representado por esta Superintendencia; 2º orden, la libre disponibilidad de este; y 3º orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal).

27. Que, asimismo, con los considerandos octavo y noveno la SDDI expuso las razones fácticas, para determinar que solo un área de 143 628,94 m<sup>2</sup> (95.75 % de “el predio”) es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

28. Que, finalmente, en el décimo primer al décimo tercer considerando de “la resolución” la SDDI subsume los hechos probados al supuesto normativo invocado por “los administrados” (causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”), concluyendo que al haberse advertido en campo, los cercos armados con troncos y alambres de púas abarcan solo una extensión de 112,00 m<sup>2</sup> de “el predio”; no encontrándose delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva, razón por la cual deviene en improcedente la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo.

29. Que, en ese sentido, corresponde ratificar lo resuelto en “la Resolución”, debiendo declararse **infundado** el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, al Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA y Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN, aprobada con Resolución n.º 014-2011/SBN;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **EDUARDO DOMINGO SANCHEZ GALLEGOS Y BLANCA ROSA DELFINA NUÑEZ DEL ARCO ESPINOZA DE SANCHEZ**, contra la Resolución n.º 504-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, dando por agotada la vía administrativa, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese



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