



RESOLUCIÓN N°

103-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de agosto de 2019

VISTO:

El expediente N° 240-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **Máximo Julián Lozano Taza** (en adelante "el administrado"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 603-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 5 de julio de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la resolución N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de dos predios de 79 305,75 m² (en adelante "predio 1") y 46 297,10 m² (en adelante "predio 2"), ubicados en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; 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 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

¹ Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN";

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, mediante Oficio N° 102-2019-MML-GDU-SASLT presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06211-2018), la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad con el artículo 93° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado por Ordenanza N° 812 y modificatorias, declinó la competencia para tramitar la solicitud del señor Máximo Julián Lozano Taza, remitiendo los actuados (fojas 1-113), señalando que la SBN es competente para conocer el acto de disposición solicitado;

6. Que, el 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, 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 "Directiva N° 006-2014/SBN");

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 405-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2019, en el que se determinó, entre otros:

" (...)

IV.- CONCLUSIONES:

4.1 "El predio 1" se superpone con cuatro (04) partidas de propiedad de terceros siendo uno de ellos la Comunidad Campesina Jicamarca, inscrita en el Tomo 10 Foja 515-557.

4.2 "El predio 2" se superpone con tres (03) partidas de propiedad de terceros quedando un área de 1 192.47m² (2.58% del total) sin antecedente gráfico registral; este último, se encuentra afectado por la sección vial de la vía colectora Normativa 30.

8. Que, en ese contexto se emite el Informe de Brigada N° 421-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de abril de 2019, el mismo que señala:

" (...)

EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO:

3.9 "El predio 1" se encuentra con el ámbito de cuatro (04) partidas registrales que tienen como titulares a terceros, Partida N° 49074752 (fojas 116), Partida N° 49086966 (fojas 123), Partida N° 07053689 (fojas 128) y Partida N° 11049870 (fojas 136), todas del Registro de Predios de Lima;

3.10 "El predio 2" se superpone con el ámbito de tres (03)partidas registrales que tienen como titulares a terceros, partida N° 49074752 (fojas 116), partida N° 49086966 (fojas 123) y partida N° 11049870 (foja 136), todas emitidas por el Registro de Predios de Lima; y, 1 192.47 m² que representan el 2.58% de "el predio 2", no cuenta con antecedente registral y se encuentra afectado por la sección vial C-01 de la Vía Colectora Normativa 30 de ancho de vía de 30.00 ml.

3.11 Que, de acuerdo a lo señalado en los considerandos precedentes, la solicitud de venta directa efectuada por "el administrado" deviene en improcedente por cuanto "el predio 1" y "el predio 2" no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, debiéndose tener en cuenta además que el área de 1 192,47 m², que representa el 2.58% de "el predio 2", no cuenta con antecedente registral y se encuentra afectado por la sección de la vía colectora normativa 30, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 73 de la Constitución Política del Perú.





RESOLUCIÓN N°

103-2019/SBN-DGPE

Del mismo parecer, es el Informe Técnico Legal N° 0459-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de abril de 2019.

9. Que, la "SDDI", conforme a sus atribuciones y con base a lo antes señalado, emitió en fecha 25 de abril de 2019 la resolución N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Resolución") en la cual resolvió:

" (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por MAXIMO JULIAN LOZANO TAZA, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

10. Que, la mencionada resolución fue notificada el 03 de mayo de 2019, conforme cargo de recepción (folio 145) mediante Notificación N° 00815-2019 SBN-GG-UTD del 29 de abril de 2019 a "el Administrado";

11. Que, en fecha 21 de mayo de 2019, mediante escrito s/n "el Administrado" interpuso su recurso de reconsideración contra la Resolución N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI, en el plazo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante "TUO de la LPAG"), siendo absuelto con la Resolución N° 603-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2019 (en adelante "la Resolución"); argumentando, entre otros, que "el Administrado" no ha cuestionado los argumentos expuestos en la Resolución N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI que declaró improcedente la solicitud de venta directa y tampoco ha precisado cuáles son los fundamentos de hecho que ampara su pedido de reconsideración;

12. Que, con base a lo señalado, se desestimó el recurso de reconsideración presentado por el "el Administrado":

"(...) **Artículo 1º. DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por **MÁXIMO JULIÁN LOZANO TAZA** contra la Resolución N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI por los fundamentos expuestos en la presente resolución (...)"

13. Que, "la resolución" fue notificada en fecha 11 de julio de 2019 conforme consta de la notificación N° 01470-2019 SBN-GG-UTD de fecha 09 de julio de 2019;

14. Que, en fecha 01 de agosto del 2019, "el administrado" interpone recurso de apelación contra "la Resolución" bajo los siguientes argumentos que de manera sucinta se expone:

- "El Administrado" señala que la SBN tiene archivos de fecha 25 de octubre de 2012 que no reconoce gestionados desde el año 1991, para lo cual



adjunta copia del plano de las unidades catastrales UC 11684 y 12278, y copia de la Ficha N° 270-H.

15. Que, con Memorando N° 2503-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto 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

16. Que, "la Resolución" fue notificada el **11 de julio de 2019**, conforme cargo de recepción mediante Notificación N° 01470-2019 SBN-GG-UTD del 09 de julio de 2019;

17. Que, "el Administrado" presentó su recurso de apelación el **01 de agosto de 2019** (S.I. N° 21749-2019), dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG" y conforme a lo establecido en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG";

18. Que, por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la "DGPE" en su calidad de superior jerárquico resolver el recurso impugnatorio;

De la calidad del "predio"

19. 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);

20. 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 en el artículo 77° de "el Reglamento", ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido;

21. Que, en el presente procedimiento administrativo la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 405-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2019 (fojas 114), en el que se ha determinado que "el predio 1" **se superpone con cuatro (04) partidas de propiedad de terceros, siendo uno de ellos la "Comunidad Campesina de Jicamarca"**; y "el predio 2" **se superpone con tres (03) partidas de propiedad de terceros, donde queda un área de 1 192,47 m² que corresponde al 2.58% de "el predio 2" no cuenta con antecedente y se encuentra afectado por la sección vial C-01 de la Vía Colectora Normativa 30**;

22. Que, en ese sentido, conforme a lo señalado en el artículo 32° de "el Reglamento" 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración**. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo;

23. Que, por su parte, el área de 1 192,47 m² que forma parte del 2.58% de "el predio 2" constituye un **bien de dominio público** (naturaleza), según lo establecido





RESOLUCIÓN N°

103-2019/SBN-DGPE

en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú², concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"³, siendo de carácter inalienable e imprescriptible;

24. Que, sobre dicha área corresponderá a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar la inscripción de dominio a favor del estado representado por la SBN, de conformidad con lo señalado en el artículo 44° del "ROF de la SBN";

Sobre el recurso de reconsideración y la presentación de la nueva prueba

25. Que, el artículo 219° del TUO del LPAG, establece que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la imputación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación;

26. Que, en tal sentido, Morón Urbina⁴ señala: "(. . .) *la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis.*"

27. Que, la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia;

28. Que, en el presente caso, "el administrado" debió justificar la revisión del pronunciamiento de la SDDI adjuntando nueva prueba basada en un hecho tangible y no evaluado con anterioridad; sin embargo, presentó copia de un plano suscrito por el ingeniero agrónomo Luis Alberto Rodríguez Orbegozo, el cual no contiene mayor información que pueda vincularlo con "el predio 1" y "el predio 2"; asimismo, las copias de la Resolución Directoral N° 141/94-AG-UAD-LC y N° 095/94-AG-UAD-LC no

² **Artículo 73.** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, **parques**, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).

⁴ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Décima Edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2011, p. 663.



resultan un documento idóneo para desvirtuar lo señalado por la SDDI, siendo además parte de un pronunciamiento emitido por la Unidad Agraria Departamental de Lima; y finalmente, la copia de la memoria descriptiva y los planos ya habrían sido evaluados por la SDDI para emitir la resolución N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI;

29. Que, en ese sentido, de la documentación presentada por “el administrado” en el recurso de reconsideración, no desvirtúan lo señalado por la “SDDI” dentro del procedimiento administrativo; toda vez que, sobre las áreas de propiedad de terceros donde se superpone “el predio 1” y “el predio 2” (excluyendo el 2,58% como bien de dominio público), esta Superintendencia no puede disponer sobre ellos por no encontrarse en la esfera de dominio del Estado;

30. Que, finalmente, no se advierte del recurso administrativo presentado por “el administrado” argumento o prueba que desvirtúe lo decidido por “la SDDI” a través de la Resolución N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI y “la Resolución”; más bien, se observa que ha confirmado lo sustentado por “la SDDI”, en la medida que presenta nuevamente la copia del plano de las unidades catastrales UC 11684 y 12278 suscrito por el ingeniero agrónomo Luis Alberto Rodríguez Orbegozo, ya evaluada por “la SDDI”; y, la copia de la Ficha N° 270-H del terreno rústico entre las provincias de Lima, Huarochiri y Canta que publicita la duplicidad registral con varias partidas registrales, entre ellos la Comunidad Campesina de Jicamarca, no desvirtúa lo señalado por “la SDDI”, debiendo declararse infundado el recurso de apelación y darse por agotada la vía administrativa.

31. Que, en el 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 **MÁXIMO JULIÁN LOZANO TAZA**, contra la Resolución N° 603-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 5 de julio de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese.-



[Firma manuscrita]
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES