



## **RESOLUCIÓN N° 118-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 27 de setiembre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 096-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **JEAN CARLO RUESTA RAMÍREZ**, en adelante "el administrado", interpone recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 652-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de julio de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa de un área de 41 620,58 m<sup>2</sup>, ubicado al sur de la ciudad de Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, 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 de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN";



<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2019 (S.I. N° 27659-2019) "el administrado" interpuso recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 652-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de julio de 2019, en adelante "la Resolución", bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- El administrado ha cumplido con los presupuestos legales exigidos por el Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA y la Directiva N° 006-2014/SBN, siendo que la SDDI ha desconocido las actas de inspección judicial emitidas en enero de 2003 y enero de 2007, la constatación judicial del 10 de marzo de 2007 y 9 de noviembre de 2012 y 3 de octubre de 2015, documentación que acredita que viene ejerciendo posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; siendo que la ubicación de "el predio" materia de adjudicación es la de "al sur de la ciudad de Talara, a 470 metros de la Urbanización Felipe Santiago Salaverry I Etapa, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura", y la documentación que presenta ha sido emitida antes del 25 de noviembre de 2010, la que debe ser evaluada de manera integral, por lo que "La Resolución" carece de motivación que sustente su decisión, vulnerando el principio de legalidad y verdad material.

#### 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, "la Resolución" fue notificada el 30 de julio de 2019, conforme cargo de recepción (folio 97) mediante Notificación N° 01609-2019 SBN-GG-UTD del 25 de julio de 2019;

8. Que, "el administrado" presentó su recurso de apelación el 20 de agosto de 2019 (S.I. N° 27659-2019), encontrándose dentro del plazo, corresponde a esta dirección en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio. Por lo que, 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 218° del "T.U.O de la LPAG", debe procederse a resolver;

9. En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el administrado";

#### De los requisitos para la venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"

10. 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, 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");







## **RESOLUCIÓN N° 118-2019/SBN-DGPE**

11. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, 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 el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento”;

**Sobre el ejercicio de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y la delimitación en su totalidad de “el predio”**

12. Corresponde analizar el cumplimiento de los requisitos de posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010 y delimitada en su totalidad por obras civiles, al respecto manifiesta “el administrado” en el recurso de apelación el cumplir con ambos requisitos encontrándose con posesión de “el predio” desde el año 2003, según el Acta de Inspección judicial de fecha 22 de enero de 2003 (folio 14), Acta de Inspección judicial del 22 de Enero de 2007 (folio 51), Acta de Constatación Judicial del 10 de marzo de 2007 (folio 16), y Constancia de Posesión N° 230-10-09-GAT-MPT del 12 de octubre de 2009 (folio 22);

13. Para acreditar el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, corresponde recurrir al literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN<sup>2</sup>, publicada el 11 de septiembre de 2014, se podrán presentar los documentos siguientes:

“j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3 Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentre el predio.

j.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

j.6 En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión. (...)

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente (...).”

<sup>2</sup> Art. 41° de la LPAG establece que pueden presentarse copia simple acompañada de una declaración jurada.





**14.** Que, para acreditar el pedido de venta directa, por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, “el administrado” a través de su escrito del 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45777-2017), presentó entre otros documentos:

- a) Copia simple del Acta de Inspección Judicial emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos, el 22 de enero de 2003 (folio 14) sobre el terreno ubicado en el sector denominado Felipe Santiago Salaverry Primera Etapa de la parte sur de Talara, con un área de 41, 620.58 m<sup>2</sup>;
- b) Copia simple del Acta de Inspección Judicial emitido por el Juez de Paz de la Urb. Popular Talara y Anexos, el 22 de enero de 2007 (folio 15), del terreno ubicado al sur de la ciudad de Talara y a 470 metros de la Urbanización Felipe Santiago Salaverry, con un área de 41, 620.58 m<sup>2</sup>;
- c) Copia del Acta de constatación Judicial emitido por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta, el 10 de marzo de 2007 (folio 16), sobre un área aproximada de 41,620.58 m<sup>2</sup>;
- d) Copia de la Constancia de Posesión 230-10-009-GAT-MPT, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, el 12 de octubre de 2009 (folio 20), sobre un terreno de 41,620.58 m<sup>2</sup>, ubicado al sur de la ciudad de Talara a 470 metros de la Urb. Felipe Santiago Salaverry I Etapa, Talara Alta.
- e) Copia del Acta de Constatación judicial, del 9 de noviembre de 2012 (folio 17), sobre un terreno con un área de 41,620.50 m<sup>2</sup>;
- f) Copia del Acta de Inspección, emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, el 13 de octubre de 2015 (folio 18), sobre un terreno de 41,620.50 m<sup>2</sup>;
- g) Copia de la Constancia de Posesión 786-10-2013-GDT-MPT, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, el 18 de octubre de 2013 (folio 20), sobre un terreno de 41,620.58 m<sup>2</sup>, ubicado al sur de la ciudad de Talara a 470 metros de la Urb. Felipe Santiago Salaverry I Etapa, Talara Alta.
- h) Copia de la Constancia de Posesión 298-05-2015-GDT-MPT, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, el 19 de mayo de 2015 (folio 22), sobre un lote de 4,00 hectáreas, ubicado al sur de la ciudad de Talara a 470 metros de la Urb. Felipe Santiago Salaverry I Etapa, Talara Alta.
- i) Copia de las declaraciones juradas de impuesto PR-HR, correspondiente a los periodos 2007 al 2015 emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara.



**15.** Que, corresponde ahora determinar si los documentos descritos en el numeral precedente serían **suficientes para acreditar indubitablemente el ejercicio de la posesión de “la Asociación”, en “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010:**

- Sobre la ubicación de “el predio”, las copias de las actas de Inspección Judicial de fecha 22 de enero de 2003, 22 de enero de 2007, 10 de marzo de 2007 y 12 de octubre de 2009, se advierte que la descripción física realizada es referencial, al no encontrarse “el predio” debidamente individualizado con medidas perimétricas o descripción de datos técnicos que determinen su ubicación. En ese sentido, resulta insuficiente para acreditar la antigüedad en la posesión que se alega.
- Respecto a la documentación detallada en los literales e) - h), al haber sido emitidos con fecha posterior a la requerida en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, no resultan idóneos, para acreditar el ejercicio de la posesión que se alega.
- Respecto a las declaraciones Juradas del impuesto predial 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, no serán valorados por ser emitidos y cancelados con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.”

**16.** Cabe agregar que, del Informe Preliminar N° 298-2018/SBN-DGPE-SDDI (Foja 68), de la disponibilidad y otros complementarios, se advierte que el predio: “d) Se procedió a visualizar “el predio” en las imágenes satelitales del Google Earth, en el periodo del 2004 al 2013 verificando que se encuentra totalmente desocupado, ubicado en zona plana con vegetación local incipiente. Por otro lado, de las imágenes del año 2015 y 2017, se visualiza en el ámbito de un área de mayor extensión, cercado, delimitado con cerco por el lado norte y este, al interior distingue 3 construcciones que podrían ser tipo vivienda. e) Por lo expuesto, la antigüedad de ocupación que señala “el administrado” sería posterior al 25 de noviembre de 2010.







## **RESOLUCIÓN N° 118-2019/SBN-DGPE**

17. Por ello, como concluyera la SDDI en el décimo y décimo cuarto considerando de "la Resolución", "(...) no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación del predio por lo que no resulta posible determinar su correspondencia con éste; en ese sentido, no es posible continuar con su trámite en la medida que no ha cumplido con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", estando que con el escrito del 25 de marzo de 2019 (S.I. N° 09626-2019) "el administrado" no acreditó la antigüedad de la posesión, lo que además se evidencia con el contenido de las imágenes Google Earth correspondientes años 2004 al 2017.

18. En ese sentido, "la Resolución" cumplió con motivar, dando las razones de hecho y derecho, para declarar inadmisibile el pedido de venta directa.

19. Por las consideraciones antes expuestas, corresponde ratificar los fundamentos de "la Resolución", debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse por agotada la vía administrativa.

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 **JEAN CARLO RUESTA RAMÍREZ** contra lo dispuesto en la Resolución N° 652-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de julio de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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