



RESOLUCIÓN N°

125-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 11 de octubre de 2019

VISTO:

El expediente N° 219-2019/SBNSDAPE, que contiene los antecedentes administrativos y el recurso de apelación presentado por la señora Soledad Margarita Malásquez Casas (en adelante, "la Recurrente"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI (en adelante, "la SDDI"), que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2019, en la cual, se declaró improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 248,93 m² ubicado en la Mz E, lote S/N, distrito Lurín, provincia y departamento Lima (en adelante, "el predio"); y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "la SBN"), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 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° 007-2008-VIVIENDA, así como el 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 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 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° 016-2010-VIVIENDA.

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06123-2019), "la Recurrente", solicitó la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: 1) certificado de Búsqueda Catastral expedido el 15 de febrero del 2019 por la Oficina Registral de Lima, que corresponde a la Publicidad N° 793532 del 31 de enero de 2019 (fojas 20 al 22); 2) Copia del certificado Catastral expedido por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – Ministerio de Agricultura, de la Unidad Catastral N°03194 (fojas 64-65); 3) informe suscrito por el arquitecto Fernando Galván Drago, con Registro CAP N° 3451 (habilitado) (fojas 63); 4) memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto Fernando Galván Drago, con Registro CAP N° 3451 en enero de 2010 (fojas 23); 5) plano Perimétrico y ubicación P-1 suscrito por el arquitecto Fernando Galván Drago, con Registro CAP N° 3451 en enero de 2010 (fojas 24); y, 6) plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Fernando Galván Drago, con Registro CAP N° 3451 en enero de 2010 (fojas 25).

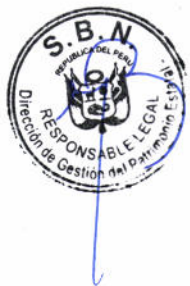
7. Que, con Informe Preliminar N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril de 2019 (fojas 67), la "SDDI" concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) el área de 243,93m² (97,99% de "el predio") se encuentra superpuesto parcialmente sobre el ámbito inscrito a favor de Edgar Edidban Alvarez Montesinos y Marleny Ruiz Montesinos (terceros), en la partida registral N° P03257358 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima que corresponde a la Unidad Catastral 03194 ; ii) el saldo, con un área aproximada de 5,00m² (5,01% de "el predio") en ámbito en el que no se ha identificado antecedente registral; y, iii) existen indicios que la Unidad Catastral N° 03194 (P03257358), se encontraría en la parte posterior de "el predio" y colindante a este, en consecuencia, no existiría superposición entre ambos, mientras "el predio" se encontraría en un ámbito sin inscripción registral. Sin embargo, esto es contradictorio a la información que obra en el certificado de búsqueda catastral, y en consecuencia contradictorio con la información obrante en los registros públicos respecto de la ubicación gráfica de la partida mencionada.

8. Que, a través del Informe de Brigada N° 611-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2019 (fojas 88), se concluyó que debe declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Recurrente".

9. Que, con Informe Técnico Legal N° 636-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de junio de 2019 (fojas 90), la "SDDI" concluyó que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por ello, debe declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Recurrente".

10. Que, mediante Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2019 (fojas 91), la "SDDI" resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Recurrente"; asimismo, poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

11. Que, con escrito presentado el 18 de junio de 2019 (S.I. N° 19835-2019) (fojas 95), "la Recurrente" interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Recurrente".





RESOLUCIÓN N° 125-2019/SBN-DGPE

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 911-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (fojas 100), la "SDDI" concluyó que debe ser desestimado el recurso de reconsideración presentado por "la Recurrente" contra la Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI.

13. Que, a través del Informe Técnico Legal N° 876-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (fojas 102), la "SDDI" señaló que el recurso presentado por "la recurrente" debe desestimarse, toda vez que no cumple con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219 del TUO de la Ley 27444, al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en la Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI.

14. Que, mediante Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (fojas 105), la "SDDI" resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado por "la Recurrente" contra la Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI.

15. Que, con Notificación N° 01793-2019-SBN-GG-UTD, recibida el 20 de agosto 2019 (folios 107), se puso en conocimiento de "la Recurrente" el contenido de la Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI.

16. Que, con escrito de fecha 27 de agosto de 2019 (S.I. N° 28562-2019), "la Recurrente" interpuso recurso de apelación (folio 108) contra Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI bajo los siguientes argumentos:

- Señala que los artículos 163° y 166° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, "la LPAG"), sobre actuación de pruebas conducen a que la autoridad administrativa resuelva sobre el fondo; sin embargo no se tomó en cuenta la copia del plano de estructura del inmueble consolidado en vivienda unifamiliar, donde se comprueba la posesión continua, pacífica y pública.
- Indica que "la SBN" "menciona una supuesta superposición en gaveta, pero físicamente es otra, no hay superposición, pero los informes técnicos, según su teoría administrativa, no procede, solicitando una inspección ocular en el bien, en el supuesto negado, la aplicación en todo acto se aplica el ad corpus (...)".
- Solicita un justo título, cuya petición se sujeta a lo dispuesto en el artículo 42° de "la LPAG", relativo a la presunción de veracidad.
- Solicita una medida cautelar y señala que existe una flagrante contradicción en el punto 10 de la Resolución impugnada, ya que todo terreno que no esté inscrito en los Registros Públicos es del Estado. En ese sentido, precisa que no solicita una regularización gratuita, sino por una causal de venta directa; por lo que, de acuerdo al artículo 16° de "la LPAG", la medida cautelar administrativa debe ser amparada en favor del Estado y posteriormente, a la peticionada. Para finalizar, indica que el Estado garantiza la propiedad, conforme lo señala el numeral 16, artículo 2° de la



Constitución Política del Perú, y administra todos los terrenos de libre disponibilidad, siendo su caso, una petición de venta directa por causal c), por cuanto el inmueble es una vivienda unifamiliar y no se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima. En virtud de lo expuesto, recurre al Estado para garantizar la inscripción donde corresponda.

17. Con Memorando N° 2820-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 3 de septiembre de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

ANÁLISIS:

Del recurso de apelación

18. Que, la Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI se notificó con fecha 20 de agosto de 2019, conforme a la Notificación N° 01793-2019 SBN-GG-UTD (folio 107).

19. Que, "la Recurrente" presentó su recurso de apelación el 27 de agosto de 2019 (S.I. N° 28562-2019), dentro del plazo legal. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, 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", "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".

20. Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, se procede a dilucidar los cuatro (4) argumentos esgrimidos por "la Recurrente" en los fundamentos de hecho y derecho que obran en su recurso de apelación, que son los siguientes:

21. Primer argumento: "La Recurrente" en resumen, señala que los artículos 163° y 166° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, "la LPAG"), sobre actuación de pruebas conducen a que la autoridad administrativa resuelva sobre el fondo; sin embargo, no se tomó en cuenta la copia del plano de estructura del inmueble consolidado en vivienda unifamiliar, donde se comprueba la posesión continua, pacífica y pública.

22. Que, en relación a este argumento debe indicarse que la norma aplicable al caso es el "T.U.O de la LPAG", conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, como Texto Único Ordenado de "la LPAG". Los artículos vigentes disponen lo siguiente:

"Artículo 174°.- Actuación probatoria

174.1 Cuando la administración no tenga por ciertos los hechos alegados por los administrados o la naturaleza del procedimiento lo exija, la entidad dispone la actuación de prueba, siguiendo el criterio de concentración procesal, fijando un periodo que para el efecto no será menor de tres días, ni mayor de quince, contados a partir de su planteamiento. Sólo podrá rechazar motivadamente los medios de prueba propuestos por el administrado, cuando no guarden relación con el fondo del asunto, sean improcedentes o innecesarios.

174.2 La autoridad administrativa notifica a los administrados, con anticipación no menor de tres días, la actuación de prueba, indicando el lugar, fecha y hora.

174.3 Las pruebas sobrevinientes pueden presentarse siempre que no se haya emitido resolución definitiva.

(Texto según el artículo 163° de la Ley N° 27444).

(...)

Artículo 177.- Medios de prueba





RESOLUCIÓN N° 125-2019/SBN-DGPE

Los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa. En particular en el procedimiento administrativo procede:

1. Recabar antecedentes y documentos.
2. Solicitar informes y dictámenes de cualquier tipo.
3. Conceder audiencia a los administrados, interrogar testigos y peritos, o recabar de los mismos, declaraciones por escrito.
4. Consultar documentos y actas.
5. Practicar inspecciones oculares.

(Texto según el artículo 166° de la Ley N° 27444)"

23. Que, de lo expuesto se advierte que "la Recurrente" pretende la evaluación integral de sus documentos, sin perjuicio de las demás actuaciones que fueran necesarias para dilucidar el caso. Sin embargo, debe tenerse en consideración que la actuación de "la SDDI" se encuentra restringida a lo establecido en el artículo 47° y literal a), artículo 48° del "ROF de la SBN", que disponen lo siguiente:

"Artículo 47°.- Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

La Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es la encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

Esta Área depende jerárquicamente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal.

Artículo 48°.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario:

- a) Sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de Venta y Permuta".

24. Que, asimismo, debe considerarse que "la Recurrente" solicita la venta directa por causal c), prevista en el artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), donde se establece lo siguiente:

"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:

(...)

- 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 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 encuentre

comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

25. Que, como fluye de las normas glosadas en los párrafos precedentes, se advierte que constituye exigencia para la compraventa directa que el predio sea de dominio privado del Estado. Esta condición se encuentra prevista en el literal b), numeral 2.2, artículo 2° de "el Reglamento", donde se dispone lo siguiente:

"2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)

- b) **Bienes de dominio privado del Estado.-** Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos".

26. Que, en relación al procedimiento de compraventa debe tener indicarse que la condición de bien de dominio privado del Estado es requisito esencial para la continuación del mismo, a lo que se suma la condición de inscrito en los Registros Públicos, como puede observarse en el numeral 5.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios del Estado de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva"), donde se dispone lo siguiente:

"5.2 De la inscripción registral previa del predio

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".

27. Que, la norma citada se ubica bajo el amparo del primer párrafo del artículo 49° de "el Reglamento", el cual dispone:

"Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

(...)"

28. Que, revisadas las normas acotadas, se concluye que no es suficiente la condición de bien de dominio privado del Estado, sino también que el predio se encuentre inscrito en Registros Públicos a nombre del Estado, en este caso, representado por "la SBN", para la continuación del procedimiento administrativo de compraventa directa. En ese sentido, al revisar el expediente administrativo N° 219-2019/SBNSDDI se advierte "la Recurrente" presentó la siguiente documentación: i) Copia del DNI N° 07697577 (folio 4); ii) copia de una escritura de compraventa de predio realizada ante el Juzgado de Paz de Lurín, a favor del señor Pablo Malásquez y Malache y esposa Luisa Rojas de Malásquez; entre otros documentos relacionados a la división y partición del predio denominado "Los Olivos" (folios 5 a 12); iii) copia del pago de autovalúo en la Municipalidad Distrital de Lurín (formato HR) de los años 1983, 1984, 1985, 1986 (folios 13 a 15); iv) copias certificadas de recibos emitidos por SEDAPAL pertenecientes a la dirección PR Unión A 10E1 y a las fechas 1 de diciembre de 2014 y 30 de enero de 2015 (folios 16 al 19); v) Certificado de Búsqueda Catastral del 15 de febrero de 2019 (folio 20), donde se indicó entre otros aspectos que "el predio" se encontraría en forma parcial dentro del ámbito inscrito en la partida P03257358, referencia gráfica en el título archivado 033005992 del 30 de abril de 2003; el saldo se visualiza en ámbito no identificado a la fecha y que al no contar con una base gráfica que abarcara la totalidad de los predios inscritos no es posible verificar si el polígono se encuentra inscrito o no; vi) memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación de "el predio" (folios 23 y 24); vii) plano de ubicación y localización de "el predio" (folio 25); viii) copias certificadas de los recibos de pago de arbitrios del 13 de septiembre de 2013 (folio 26); ix) formatos de pago de impuesto predial 2013 (folios 27 y 28); x) copias certificadas de pagos de arbitrios





RESOLUCIÓN N° 125-2019/SBN-DGPE

municipales del año 2014 (folio 29); xi) formatos de pago del impuesto predial 2014 (folios 30 y 31); xii) copias certificadas de pago del impuesto predial del año 2015 y 2016 (folios 32 a 38), que demostrarían posesión en esos años; xiii) Constancia de Posesión N° 0197-2014-GDU/ML emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano con fecha 3 de marzo de 2014 destinada sólo a la instalación de servicios básicos y que demostraría posesión sólo al 3 de marzo de 2014 (folio 39); xiv) Constancia de Posesión N° 1026-2012-GDU/ML emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano con fecha 20 de septiembre de 2012 destinada sólo a la instalación de servicios básicos y que demostraría posesión al 20 de septiembre de 2012 (folio 40); xv) copia literal del predio P03257358 y título archivado emitidos por la Oficina Registral Lima Sur, Zona Registral N° IX-Sede Lima, al que "la Recurrente" señala como vecino (folio 41 a 62); xvi) Informe de arquitecto Fernando Galván Drago donde se identificaría a "el predio" y copias con información técnica emitidos por el extinto Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural-PETT (folios 63 a 65) y xvii) copia certificada del Certificado de Parámetro Urbanístico y Edificaciones N° 395.UDFT-AG-ZA/ML emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín con fecha 26 de junio de 2012 (folio 66). Estos documentos, no demuestran que "el predio" se encuentre inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN".



29. Que, por su parte "la SDDI" a través del Informe Preliminar N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 67), concluyó después de evaluar el Certificado de Búsqueda Catastral del 15 de febrero de 2019; Certificado Catastral del extinto Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural-PETT y la información técnica presentada por "la Recurrente", que no corresponde continuar con la evaluación de otros elementos vinculados a la libre disponibilidad, ni con la evaluación del cumplimiento de la causal de venta invocada por "la Recurrente" al no encontrarse "el predio" inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN". Dicha conclusión sustentó el Informe Brigada N° 611-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 88) y la Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2019 (folio 91), que se pronunciaron por declarar improcedente lo solicitado por "la Recurrente".

30. Que, en relación al recurso de reconsideración interpuesto con escrito del 18 de junio de 2019 (S.I. N° 19835-2019), "la Recurrente" alega entre otros aspectos que goza de la presunción de veracidad porque tiene la posesión consolidada destinada a vivienda, con los atributos de continua, pacífica y pública; por lo cual debe aplicarse la presunción que todo predio no inscrito en los Registros Públicos pertenece al Estado (folio 95). Adjunta plano de distribución 1° y 2° piso y azotea (folio 99).

31. Que, el mencionado escrito fue evaluado por el Informe Brigada N° 0911-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (folio 100), donde "la SDDI" concluyó que el recurso de reconsideración debía desestimarse por cuanto el plano de distribución 1° y 2° piso y azotea (folio 99) no cumple con lo establecido en el artículo 219° del "T.U.O de la LPAG", para ser considerado nueva prueba que justifique el cambio de decisión de "la SDDI", lo cual fue recogido en El Informe Técnico Legal N° 0876-2019/SBN-DGPE-SDDI y anexo, ambos del 14 de agosto de 2019 (folios 102 a 104), los que dieron fundamento a la Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI.



32. Que, revisados los documentos presentados por “la Recurrente” y los elaborados por “la SDDI”, se advierte que “la Recurrente” no presentó documento que acreditara que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, porque el plano de distribución 1° y 2° piso y azotea (folio 99) sólo demuestra que se habría proyectado o edificado una vivienda. En virtud de esta circunstancia “la SDDI” no tuvo sustento para cambiar lo decidido.

33. Que, si bien es cierto, existe una presunción sobre los bienes de propiedad del Estado, establecida por el artículo 1° 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 (en adelante, “Ley N° 29618”), que prescribe lo siguiente:

“Artículo 1°.- Presunción de la posesión del Estado de los inmuebles de su propiedad

Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad”.

34. Que, dicha presunción se relaciona con el artículo 36° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O de la Ley N° 29151”), que establece:

“Artículo 36°.- Titularidad de los predios no inscritos

Los predios que no encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”.

35. Que, de las normas expuestas se advierte que si bien existe la presunción a favor del Estado sobre los bienes que no pertenecen a terceros; sin embargo, para disponer de los predios estatales es necesario que los predios se encuentren inscritos a su favor, como lo disponen el numeral 5.2 de “la Directiva” y el artículo 48° de “el Reglamento”, el cual señala lo siguiente:

“Artículo 48°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.

36. Que, en ese sentido y bajo el imperio de las normas acotadas, no era posible a “la SDDI” atender la pretensión de “la Recurrente”, al carecer “el predio” de inscripción a favor del Estado y así acreditar el derecho de propiedad sobre “el predio”, al ser insuficiente iniciar y transferir la propiedad en virtud de la compraventa directa con sólo la presunción de propiedad, ya que ésta sirve para iniciar el procedimiento primera inscripción de dominio y para realizar el saneamiento técnico legal respectivo, funciones que corresponden a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE (en adelante, “la SDAPE”), conforme a lo establecido en el artículo 43° del “ROF de la SBN”, que prescribe lo siguiente:

“Artículo 43°.- Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal





RESOLUCIÓN N° 125-2019/SBN-DGPE

La Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

(...)

37. Que, en consecuencia, debe desestimarse el argumento presentado por “la Recurrente” respecto a este extremo.

38. Segundo argumento: “La Recurrente” señala en resumen, que “la SBN” “menciona una supuesta superposición en gaveta (sic), pero físicamente es otra, no hay superposición, pero los informes técnicos, según su teoría administrativa, no procede, solicitando una inspección ocular en el bien, en el supuesto negado, la aplicación en todo acto se aplica el ad corpus (...)”.

39. Que, en relación a este argumento, debe tenerse en consideración que la inspección a un predio estatal dentro del procedimiento administrativo de compraventa directa sólo procede una vez determinada la titularidad del predio a favor del Estado, cuyo derecho deberá estar inscrito en el Registro de Predios, como disponen el numeral 5.2 de “la Directiva” y el artículo 48° de “el Reglamento”. Esta conclusión se observa en el primer párrafo del numeral 6.4 de “la Directiva”, que dispone lo siguiente:

“6.4 Inspección técnica del predio

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se 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.

(...)

40. Que, de lo expuesto, dentro del procedimiento de compraventa directa, “la SDDI” evaluó la documentación técnica presentada por “la Recurrente” y no encontró sustento para identificar a “el predio” como uno perteneciente al Estado, representado por “la SBN” e inscrito en el Registro de Predios, lo cual se corrobora de la lectura del Informe Preliminar N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 67), el Informe Brigada N° 611-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 88) y la Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2019 (folio 91), que se pronunciaron por declarar improcedente lo solicitado por “la Recurrente”, situación que se repitió en Informe Técnico Legal N° 0876-2019/SBN-DGPE-SDDI y anexo, ambos del 14 de agosto de 2019 (folios 102 a 104), el Informe Brigada N° 0911-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (folio 100), que sustentaron la Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI de la misma fecha.

41. Que, en ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento presentado por “la Recurrente”.



42. Tercer argumento: “La Recurrente” señala, en resumen, que solicita un justo título, cuya petición se sujeta a lo dispuesto en el artículo 42° de “la LPAG”, relativo a la presunción de veracidad.

43. Que, en relación a este argumento debe indicarse que el vigente artículo 51° del “T.U.O de la LPAG” dispone lo siguiente:

“Artículo 51.- Presunción de veracidad

51.1 Todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace de uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario. En caso de documentos emitidos por autoridades gubernamentales o por terceros, el administrado puede acreditar su debida diligencia en realizar previamente a su presentación las verificaciones correspondientes y razonables.

51.2 En caso de las traducciones de parte, así como los informes o constancias profesionales o técnicas presentadas como sucedáneos de documentación oficial, dicha responsabilidad alcanza solidariamente a quien los presenta y a los que los hayan expedido”.

(Texto según el artículo 42 de la Ley N° 27444 modificado según el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1272”.



44. Que, en el argumento bajo análisis, “la Recurrente” solicita un justo título sobre “el predio” amparándose en la presunción de veracidad de los documentos presentados. Al respecto, debe indicarse que dicha presunción si bien rige para los documentos que sustentan la solicitud, esta situación no significa que la autoridad administrativa omite efectuar las verificaciones a que se encuentra obligada por las normas especiales. En el presente caso, “la SDDI” verificó de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 5.2 de “la Directiva” y el artículo 48° de “el Reglamento”, la documentación técnica presentada por “la Recurrente” y su resultado se encuentra en el Informe Preliminar N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 67), el Informe Brigada N° 611-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 88), que sustentaron a la Resolución N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2019 (folio 91), la cual declaró improcedente lo solicitado por “la Recurrente”. Igual ocurrió en el Informe Técnico Legal N° 0876-2019/SBN-DGPE-SDDI y anexo, ambos del 14 de agosto de 2019 (folios 102 a 104) e Informe Brigada N° 0911-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (folio 100), que sustentaron la Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI, donde se desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por “la Recurrente”. En ese sentido, “la SDDI” no encontró sustento para identificar a “el predio” como bien perteneciente al Estado, representado por “la SBN” e inscrito en el Registro de Predios, por lo que debe desestimarse el tercer argumento de “la Recurrente”.

45. Cuarto argumento: “La Recurrente” solicita una medida cautelar y señala que existe una flagrante contradicción en el punto 10 de la Resolución impugnada, ya que todo terreno que no esté inscrito en los Registros Públicos es del Estado. En ese sentido, precisa que no solicita una regularización gratuita, sino por una causal de venta directa; por lo que, de acuerdo al artículo 16° de “la LPAG”, la medida cautelar administrativa debe ser amparada en favor del Estado y posteriormente, a la peticionada. Para finalizar, indica que el Estado garantiza la propiedad, conforme lo señala el numeral 16, artículo 2° de la Constitución Política del Perú, y administra todos los terrenos de libre disponibilidad, siendo su caso, una petición de venta directa por causal c), por cuanto el inmueble es una vivienda unifamiliar y no se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima. En virtud de lo expuesto, recurre al Estado para garantizar la inscripción donde corresponda.

46. Que, como se detalló en su oportunidad, para que un predio estatal bajo competencia de “la SBN” sea objeto del procedimiento de compraventa directa, previamente a la evaluación de los requisitos de la solicitud de compraventa, el predio deberá estar inscrito a nombre del Estado, representado por “la SBN” conforme lo exigen el numeral 5.2 de “la Directiva” y el artículo 48° de “el Reglamento”, por lo cual, resulta





RESOLUCIÓN N° 125-2019/SBN-DGPE

insuficiente enajenar un predio estatal en base a una presunción, porque ésta sólo es aplicable para el inicio del procedimiento de inscripción de primera de dominio.

47. Que, el artículo 157° del "T.U.O de la LPAG" vigente, acerca de la medida cautelar exige lo siguiente:

"Artículo 157.- Medidas cautelares

157.1 Iniciado el procedimiento la autoridad competente mediante decisión motivada y con elementos de juicio suficientes puede adoptar, provisoriamente bajo su responsabilidad, las medidas cautelares establecidas en esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables, mediante decisión fundamentada, si hubiera posibilidad de que sin su adopción se arriesga la eficacia de la resolución a emitir.

157.2 Las medidas cautelares podrán ser modificadas o levantadas durante el curso del procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser consideradas en el momento de su adopción.

157.3 Las medidas caducan de pleno derecho cuando se emite la resolución que pone fin al procedimiento, cuando haya transcurrido el plazo fijado para su ejecución, o para la emisión de la resolución que pone fin al procedimiento.

157.4 No se podrán dictar medidas que puedan causar perjuicio de imposible reparación a los administrados".

48. Que, en relación a la solicitud de medida cautelar denegada por "la SDDI", cabe señalar que de acuerdo a lo expuesto en el numeral 157.1, artículo 157° del "T.U.O de la LPAG", exige requisitos que deben darse en forma conjunta para la concesión de una medida cautelar, es decir, la ausencia de uno de ellos, implicaría la imposibilidad de otorgar la referida medida. Dichos requisitos son los siguientes: i) procedimiento iniciado; ii) autoridad competente; iii) elementos de juicio suficientes, iv) medidas cautelares establecidas en esta Ley u otras disposiciones aplicables; y v) riesgo que el acto no se ejecute.

49. Que, analizados estos requisitos, se obtiene por consecuencia, que la solicitud de medida cautelar no procede para el procedimiento administrativo de compraventa directa en relación a "el predio", debido a lo siguiente: i) El procedimiento administrativo iniciado es de compraventa directa y no de primera de dominio a favor del Estado; ii) la autoridad competente no es "la SDDI" para otorgarla; y iii) no se evidencia elementos de juicio suficientes conforme lo indica el Informe Preliminar N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 67), el Informe Brigada N° 611-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 88); Informe Técnico Legal N° 0876-2019/SBN-DGPE-SDDI y anexo (folios 102 a 104) e Informe Brigada N° 0911-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 100), emitidos por "la SDDI". Respecto, al requisito v), se encuentra relacionado con los requisitos i), ii) y iii), por tanto, no existe convicción certera del riesgo, porque primero debería evaluarse si procede la asunción de "el predio" por el Estado y que no se afecta propiedad de terceros. En conclusión, si bien es cierto, se cumple con el requisito iv); sin embargo, los requisitos i), ii), iii) y v) no están evidenciados, lo cual provocó que "la SDDI" no concediera la medida cautelar solicitada.

50. Que, cabe indicar que el numeral 10 de la Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI, que fue revisada en el Sistema Integrado Documentario-SID; señala que



“la SDDI” no es competente para realizar la inscripción de dominio a favor del Estado, sino que esta tarea corresponde a “la SDAPE”, por lo cual, hizo de conocimiento a ésta para las acciones de su competencia. En consecuencia, debe desestimarse este argumento y declararse infundado el recurso de apelación en todos sus extremos. Asimismo, debe darse por agotada la vía administrativa, sin perjuicio de que “la Recurrente” pueda acudir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho u optar por presentar nueva solicitud sobre “el predio”.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN y la Directiva N° 006-2014-SBN Procedimiento para la aprobación de la venta directa por predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad.





SE RESUELVE:

Artículo primero.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la administrada Soledad Margarita Casas, contra la Resolución N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI en todos sus extremos, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo segundo.- Disponer que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI integre las Resoluciones Nros 495 y 711-2019/SBN-DGPE-SDDI a los actuados administrativos contenidos en el expediente N° 219-2019/SBNSDDI, debidamente foliadas y fedateadas.

Artículo tercero.- Notificar una vez emitida la correspondiente resolución, a la administrada Soledad Margarita Casas.

Regístrese y comuníquese.



DUILIO DANTE QUEQUEZANA LIMONES
Director de Gestión del Patrimonio Estatal (e)
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES