



RESOLUCIÓN N° 0126-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 14 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 637-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la señora **BLANCA ADELA FALLA ENRÍQUEZ** interpone recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 699-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de agosto de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que dispuso declarar improcedente la solicitud de venta directa del predio de 399,60 m² ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y 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, 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 Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, mediante escrito presentado el 18 de setiembre de 2019 “la administrada” interpone recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 699-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de agosto de 2019, en adelante “la Resolución”, bajo los argumentos que se copian a continuación:

“**SEGUNDO.**- Que dentro de este contexto en cuanto a que no se ha delimitado el área materia de solicitud, al respecto se ha acreditado con los documentos que se ofrecen como medio probatorio:

- PU y HR desde 2006 al 2019, expedido por la Municipalidad de Carabayllo, donde obra la declaración del inmueble materia del presente a favor del solicitante.
- Plano Perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM autorización por el Ing. Carlos Manuel Seguro Perez con Registro de Colegiatura N° 32385 del CIP.
- Memoria descriptiva autorizada por el Ing. Carlos Manuel Seguro Perez con Registro de Colegiatura N° 32385 del CIP.

Dichos documentos acreditan que el bien está debidamente delimitado, tal y como se desprende de los planos que en copia se ha adjuntado, así como está debidamente detallado en el PU y HR así como el pago de arbitrios.

TERCERO.- Que, en cuanto a lo afirmado por el ente administrativo, que se ha verificado a través del Google Earth que el lote de terrenos se encontraba desocupado dentro del periodo 9 de enero del 2002 al 30 de abril de 2014, en este extremo debe tenerse presente que el Reglamento no contempla como exigencia imperativa que el bien se encuentre dentro de una posesión material del solicitante, lo que la ley exige es que se encuentre delimitado, lo que en el presente se ha probado de forma indubitable, y de igual modo no se acredita en forma debida el acto de merituar como prueba una toma fotográfica que no contiene los elementos necesarios para sea considerado una prueba válida tanto en su naturaleza como su admisión y que no ha podido ser contradicha por mi parte toda vez que desconocía de la existencia de la misma.

CUARTO.- Que, en la solicitud se prueba en forma indubitable que la recurrente está en posesión del terreno urbano con más de cinco años dentro del cual se ha dado protección, custodia y conservación del bien inmueble materia de solicitud desde el año 2002, cumpliendo con los pagos del impuesto predial y arbitrios hasta la actualidad, estando en posesión por 17 años, teniendo documentos probatorios que demuestran que efectivamente he venido poseyendo dicho bien, años que señalan la antigüedad de mi derecho de posesión, habiendo cumplido con los requisitos de Ley y acompañando los medios probatorios necesarios para su calificación y aprobación de la venta directa del bien a nuestro favor.”

Del recurso de apelación

5. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 27 de agosto de 2019, ante lo cual “la administrada” interpuso recurso de apelación el 18 de setiembre de 2019 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.





RESOLUCIÓN N° 0126-2019/SBN-DGPE

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

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

8. Que, mediante escrito presentado el 02 de julio de 2019 (S.I. N° 21879-2019), la señora Blanca Adela Falla Enríquez, en adelante "la administrada", interpone recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 699-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de agosto de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que dispuso declarar improcedente la solicitud de venta directa del predio de 399,60 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151.

9. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).

10. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

11. Que, a su vez, el artículo 77° de "el Reglamento" regula entre otras causales de venta directa, la invocada por la solicitante, que señala lo siguiente:

"(...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."

12. Que, como bien se ha señalado en diferentes oportunidades, para el cumplimiento de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" deben de concurrir de manera conjunta dos (02) requisitos fundamentales, bastando que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada, los cuales son: **a)** Ejercicio efectivo de



actividad posesoria en el predio sobre el cual debe ser acreditada indubitablemente el ejercicio de la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** Que el predio se encuentre delimitado en su totalidad por obra de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

13. Que, por otro lado, los literales j.1, j.2, j.3, j.4, j.5² del artículo 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" enumeran la documentación que podrá ser presentada por "la administrada" a fin de acreditar la posesión del predio pretendido.

14. Que, sobre el cumplimiento de los requisitos a) y b) referidos al ejercicio de la posesión sobre "el predio" y su delimitación en su totalidad con obra de carácter permanente, cabe recoger lo indicado en el Informe Preliminar N° 852-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de julio de 2019, que se cita a continuación:

"(...)

b) De la situación física:

Respecto de la evaluación de cambio físico y ocupación de "el predio", visualizadas en las imágenes históricas satelitales del Google Earth del periodo del 09-01-2002 al 30-03-2014 se visualiza a "el predio" **desocupado y sin delimitación física** por obra civil de carácter permanente, lo que demuestra que no se restringe el acceso de manera efectiva de terceros.

Esta información se corrobora con la **Ficha Técnica n.°0909-2014/SBN-DGPE-SDS**, según inspección **del 06 de mayo de 2014**, asociado al Registro SINABIP 17303 (CUS 55165), mediante el cual se verifica que "el predio" se encontraba inmerso en el área de 14 694,08 m² identificada como **desocupada**, según el análisis gráfico del plano n.°2846-2014/SBN-DGPE-SDS y las fotografías obtenidas en la inspección.

"(...)

Adicionalmente, al 2018 se visualiza a "el predio" delimitado físicamente por un cerco perimétrico y ocupado en un área aproximada de 140,56 m² (35.17%) por edificaciones en el interior cuyas características no son posibles de terminar en gabinete, debido a la resolución de la imagen. Se advierte que se visualiza al entorno en proceso de consolidación urbana."

15. Que, argumenta "la administrada" que el Reglamento de la Ley N° 29151, no contempla como exigencia que "el predio" se encuentre dentro de una posesión material del solicitante, sino que se encuentre "delimitado" entendiéndose como ello el cumplir con señalar los límites gráficos del mismo en un plano perimétrico. Al respecto, como se indicó párrafos anteriores el literal d) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, bajo el cual acoge su petición de venta directa, señala que el solicitante debe **ejercer efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitado en su totalidad por obra de carácter permanente**, es decir por obra de carácter civil.

En tal sentido, conforme lo indicado en el Informe Preliminar N° 852-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de julio de 2019, se evidencia de las imágenes históricas satelitales

² 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 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 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 encuentra el predio.

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



RESOLUCIÓN N° 0126-2019/SBN-DGPE

del Google Earth del periodo del 09-01-2002 al 30-03-2014 que sobre "el predio" **no se evidencia actividad posesoria**, lo señalado se corrobora de lo consignado en la Ficha Técnica n.º0909-2014/SBN-DGPE-SDS, según inspección del 06 de mayo de 2014, realizada sobre un predio de mayor extensión, siendo congruente la información recopilada del año 2014 con lo recogido en las imágenes satelitales, quedando demostrado que la solicitud de venta directa no cumple con lo señalado en la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento".

16. Que, sobre el uso de imágenes satelitales en la evaluación de la solicitud de venta directa, cuestionado por "la administrada", señala el numeral 6.4 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" que para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial, desvirtuando lo indicado por "la administrada".

17. Que, en otro aspecto, sobre las Declaraciones Juradas de Autoavaloú de los años 2004 al 2019 presentados por "la administrada" a fin de probar la posesión y custodia de "el predio", se consigna en el Informe Preliminar N° 852-2019/SBN-DGPE-SDDI:

"(...)

a) De la documentación adicional presentada por "la administrada" para demostrar que viene ejerciendo su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:

De las Declaraciones Juradas de Autoavaloú de los años 2004 al 2019, se verifica que no es posible establecer la correspondencia de los documentos con "el predio", toda vez que no consigna información suficiente que permita establecer la ubicación real del mismo. Asimismo, se advierte que son documentos con fecha de atención del 12 de junio de 2019. (El subrayado es nuestro)

La evaluación contenida en el Informe Preliminar elaborado por la SDDI se encuentra conforme a lo señalado en el artículo 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", establece que **"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 autoridad competente."**

De la revisión de las Declaraciones Juradas de Autoavaloú – HR y PU correspondientes a los años 2004 al 2019, las mismas consignan al predio ubicado en: "Lote 12, Mz. D, Asociación de Vivienda Los Álamos de Carabaylo", la cual no puede ser relacionado con el predio materia de solicitud ubicado sobre el de mayor extensión denominado "Terreno ubicado frente a la Av. Cerro Cateo a 320 ml. por el lindero izquierdo de la Av. Huarangal – vía periurbana I, distrito de Carabaylo", por otro lado, dichos documentos **fueron emitidos por la Municipalidad de Carabaylo el 12 de junio de 2019**, mas no acredita



que los mismos hayan sido pagados a fin de acreditar la antigüedad de la posesión; por tanto no se encuentran conforme lo establecido y no pueden ser considerados para acreditar la posesión que alega "la administrada".

18. Que, de lo advertido la Resolución N° 699-2019/SBN-DGPE-SDDI se funda en base al informe y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que las mismas se encuentran ajustada a derecho y debidamente motivadas por cuanto la doctrina admite que: "Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)", y por tanto, se encuentran conforme Ley, y correspondiendo con el Principio de Legalidad y del Debido Procedimiento.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y



SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la señora **BLANCA ADELA FALLA ENRIQUEZ**, contra lo dispuesto en la Resolución N° 699-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de agosto de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



DULCIO DANTE QUEQUEZANA LINARES
Director General de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES