

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0083-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 02 de agosto de 2018

Visto, el escrito presentado el 06 de julio de 2018 (S.I. N° 25020-2018), que contiene el recurso de apelación presentado por **ROBERTO JOSE MARIA RIVERA SUPO**, en adelante "el administrado", interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 372-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de junio de 2018, (en adelante "la Resolución"), por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") declaró improcedente la solicitud de la **VENTA DIRECTA** del predio de 1000,00 m², ubicado en el sector La Posita Tres Piedras, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VII – Sede Huaraz con CUS N° 95758 (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, según el artículo 215° 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 06 de julio de 2018 (S.I N° 25020-2018), "el administrado" interpuso su recurso de apelación contra "la Resolución" bajo los siguientes argumentos:

- Que, en el escrito del fecha 10NOV2017 se anexo como medios de prueba de la posesión del predio solicitado en venta directa, los documentos como copia legalizada del certificado de posesión emitido por la gobernación del distrito de Huarmey el 5 de diciembre del año 2003; el acta de constatación ocular y declaración judicial emitido el 12ABR2010 por el Juez de Paz de Huarmey Eliseo Digno Maguiña Colonia; copia fedateada por notaria de la búsqueda catastral emitida por la oficina registral de predios de la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz el 12JUL2016; memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz del 14JUN2016; plano perimétrico suscrito por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz del 14JUN2016, copia simple de mi DNI.
- Que, conforme a los informes técnicos legales que forman parte de sustento para la emisión de la resolución apelada, no se ha tomado en consideración el cerco perimétrico que tiene el predio en posesión, que garantiza la protección, custodia y conservación continua del área perimétrica, y que desde el año 2003 que se encuentra en posesión del suscrito, no ha sido objeto de invasiones por terceros, garantizando con este cerco la posesión del inmueble que se solicita la compraventa directa; y es mas en el interior del predio con material rustico se efectuó la construcción precaria de una vivienda habitacional en esteras, que contenía en su interior los enseres básicos de una vivienda cama, ollas para la alimentación y otros enseres mínimo para la subsistencia del poseedor; sin embargo, debido a situaciones ajenas a uno por fuerza mayor me ausente, pero al retornar al presido posesionado, me di con la sorpresa que la estera estaba destruida y mis enseres fueron guardados por mis vecinos colindantes; pero si bien en mi petición califique el inciso c) como una causal para la compraventa directa; no obstante a que cumplió con dicho causal; también la administración que usted dignamente dirige debió de considerar por el principio de la supremacía de la realidad de que el cerco perimétrico de los mil metro cuadrados fue cercada para evitar la posesión indebida de terceros (invasiones y ello me permite encuadrare a mi favor en otra causal que es el inciso d) del art. 77 del DS N° 007-20018-VIVIENDA.
- Que, el Inciso d) del art. 77 DEL DS N° 007-2008-VIVIENDA que aprueba el reglamento de la Ley N° 29151 prescribe: "cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el accesos de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que le solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación el área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010"
- Que, de puro derecho aplicándose a mi favor la normativa del inciso d) del art. 77° del DS N° 007-2008-VIVIENDA, se cumple por demás en causal de compraventa directa, puesto que el área de los mil metros cuadrados se encuentra delimitada, pues cuenta con un cerco perimétrico que impide el acceso a terceros y sobre todo que se cumple con una antigüedad en la posesión mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, conforme consta con la certificación de posesione emitido por al gobernación del distrito de Huarmey el 5 de diciembre de 2003 y demás documentación anexa al escrito presentado que acredita indubitablemente que le solicitante ejerce la protección, custodia y conservación del área en posesión y que la fecha no hay acceso a tercero (invasores).



Que, la resolución apelada (resolución N° 372-2018/SBN-DGPE-SDDI DE 14JUN2018) tiene vicios de nulidad que acarrear su nulidad de pleno derecho, por su trasgresión al artículo 10° inciso 1) del D.S. N° 006-2017-JUS que aprueba el texto único ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444 al prescribir: "que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho, la contravención a la constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias".

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 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



RESOLUCIÓN N° 0083-2018/SBN-DGPE

impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

Del Recurso de Apelación

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: *“Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto”*.

8. Que, Consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada en fecha 20 de junio de 2018, bajo puerta, ante lo cual “el administrado” interpuso recurso de apelación el día 06 de julio de 2018 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.

9. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, se procede a evaluar los argumentos presentado por “el administrado”.

Sobre el procedimiento de venta directa

10. Que, mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2017 (S. I. N° 39564-2017), “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”) (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del certificado de posesión emitido por la Gobernación del distrito de Huarmey el 5 de diciembre de 2003 (foja 2); **2)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitido el 12 de abril de 2010, suscrito por el Juez de Paz de Huarmey Eliséo Digno Maguiña colonia (foja 3 y 4); **3)** copia fedateada por Notario de la búsqueda catastral emitida por Oficina Registral de predios de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz el 22 de julio de 2016 (foja 6); **4)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz, el 14 de junio de 2016 (fojas 7 y 8); **5)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz el 14 de junio de 2016 (foja 9); y, **6)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 12).



11. Que, el presente procedimiento administrativo 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 la "Directiva").

12. Que, en el presente caso la "SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 474-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018 (foja 13) según el cual concluye con respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...) i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 18) con CUS N° 95758; ii) según lo visualizado en las imágenes satelitales proporcionadas por Comisión Nacional de Desarrollo Espacial – CONIDA y Google Earth, corroboradas por la Ficha Técnica 0141-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2016 (fojas 17), éste se encuentra fuera de dominio restringido al no existir rompimiento de la continuidad sobre la Zona de Dominio Restringido de acuerdo a los Artículos 6° y 7° del D.S. 050-2006-EF – "Reglamento de la Ley N° 26856 – Ley de Playas"; y, iii) según la inspección técnica del 25 de mayo de 2015 la Ficha Técnica N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 17), y la inspección técnica del 15 de marzo de 2018 recogida en la Ficha Técnica N° 0069-2018/SBN-DGPE-SDDI (foja 23), "el predio" no cuenta con ocupación ni edificación alguna, información que ha sido corroborada con las imágenes de CONIDA y Google Earth" (...).

13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, "el predio" se encuentra fuera del dominio restringido de lo que se colige que se encuentra en la zona de dominio privado del Estado, siendo de aplicación la normativa especial de esta Superintendencia, Ley N° 29151 y su Reglamento.

Asimismo, del Informe de Brigada emitido en fecha 13 de junio del 2018, la "SDDI" concluyo que "el administrado" no cumplía con los requisitos exigidos en la norma administrativa, por lo que, debía declararse improcedente el pedido de venta directa.

14. Que, con base en los informes técnicos, y además conforme a la normativa correspondiente con la cual "el administrado" solicitó la venta directa, la "SDDI" emitió la "Resolución" advirtiendo lo siguiente:

"(...) asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N°006-2014/SBN" regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio."

15. Que, en otro párrafo de la referida resolución se señala:

"(...) Que, en virtud de las inspecciones citadas citada en el décimo considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento"; las cuales han sido detalladas en el décimo primer considerando de la presente resolución, en la medida que "el predio" se encuentra desocupado y no cuenta con edificación alguna; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución."

Con base en ello, la "SDDI" declaró improcedente el pedido de venta directa presentado por "el administrado".

De los argumentos de "el administrado"

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0083-2018/SBN-DGPE

16. Que, se ha presentado copia certificada del certificado de posesión emitido por el Gobernador del distrito de Huarmey en fecha 05 de diciembre de 2003, en la cual se indica que "el administrado" viene ejerciendo posesión de "el predio" desde el año 2002, en el cual señala que el predio se denomina "JOSE".



17. Que, también se ha presentado el acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por: Eliseo Digno Maguiña Colonia, Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarmey, en fecha 12 de abril del 2010, en la cual señala que se practicó dicha inspección sobre el predio rural denominado "ROBERTO RIVERA".

18. Que, con base en ello, no se logra tener certeza si el predio del certificado de posesión es el mismo que figura en la constatación ocular judicial, por otro lado cabe señalar, que este tipo de documentos expedidos por los Jueces de Paz, se otorgan dentro de sus funciones notariales, señaladas en el artículo 17 de la Ley N° 29824 "Ley de la Justicia de Paz", inciso cinco que señala: (...) El juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales: (...) 5. Otorgamiento de constancias, referidas al **presente**, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y **que el Juez de Paz pueda verificar personalmente.**" (subrayado y negritas nuestro).



19. Que, en consecuencia, cuando la norma señala que las constancias son "referidas al presente" se entiende que el Juez de Paz, de manera personal debe verificar la situación real pudiendo dar fe de que alguien posee un bien en ese momento, por lo que, no debe guiarse por documentos referidos a situaciones pasadas o confiar en lo que las partes le dicen.

20. Que bajo ese contexto, no se tiene certeza desde que fecha, "el administrado" viene posesionando "el predio", ya que este ha ofrecido dos documentos de constatación, de fechas diferentes y sobre predios con diferente denominación, además que se debe tener en cuenta que la validez de la inspección ocular judicial (para los efectos de determinar el tiempo de posesión) está sujeta a la fecha de emisión del mencionado documento, se colige pues, que el "administrado" no cumple con el periodo de posesión anterior a la 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".

21. Que, además no se observa que "el administrado" haya cumplido con presentar el Certificado de Zonificación y Vías u otro documento emitido por la municipalidad competente, a través del cual se pueda establecer la compatibilidad del uso con la zonificación, de conformidad con el último párrafo del literal j) del numeral 6.2² de la "la Directiva". Sin el mencionado documento no es posible determinar si el uso del

²(...)

Asimismo el solicitante debe acreditar la compatibilidad de 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.

(...)

“predio” es compatible con la zonificación vigente, aunado a que no se identifica a los colindantes, por lo que no estaríamos pues frente a un predio consolidado

De los aspectos técnicos y normativos

22. Que, del Informe Preliminar N° 474-2018/SBN-DGPE-SDDI ha concluido:

(...)

4.5 Asimismo, identificado el ámbito de “el predio” en las Imágenes Satelitales de fechas 26-02-2017, 13-05-2010 y 17-07-2013, proporcionadas por el CONIDA y por el Google Earth, no se advierte ocupación, posesión, delimitación ni algún tipo de cercado en el ámbito de “el predio”. Por otro lado, según la información que obra en las Fichas Técnicas N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI (inspección de fecha 19-05-2016) y N° 69-2018/SBN-SGPE-SDDI (inspección de fecha de 15-03-2018), se desprende que “el predio” se encuentra en su totalidad libre de ocupación.

4.6 Conforme se visualiza en la Imagen Satelital del Programa Google Earth, de fecha 06/2016 (vista desde arriba), no se advierte ocupación, posesión, delimitación ni algún tipo de cercado (...).”.

23. Que, la validez de estas imágenes como prueba, está conforme a lo señalado en el artículo IV del “T.U.O. de la L.P.A.G.” numeral 1.11 (Principio de verdad material), el cual señala que: “En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas”.

24. Que, en ese contexto, de los documentos presentados en la apelación, no se advierte medio probatorio que desvirtúe lo señalado en los informes técnicos correspondientes, sobre las imágenes satélites, así como de los informes de campo realizados donde no advirtieron edificaciones en el área de superposición de “el predio”.

25. Que, cabe señalar que en la inspección ocular judicial, se advierte que “el predio” está definido por palos de eucalipto y alambres de púas, por lo que no cumpliría con lo señalado en “el Reglamento” con respecto **al área total delimitada por obras civiles dentro de “el predio”**, asimismo en la apelación “el administrado” ha señalado que efectuó una “construcción precaria” dentro de “el predio”, asimismo refiere a que ha levantado un cerco perimétrico a fin de evitar posesiones indebidas.

26. Que, por ello, “la Directiva” señala que existirá posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio**

27. Que, las mismas que en el presente caso no concurren dichas condiciones, toda vez que la documentación que sustenta la posesión, no señala a los colindantes, ni genera certeza de la fecha de posesión, ni individualiza debidamente el predio materia de compra y venta. Asimismo, “el predio” no se encuentra debidamente delimitado con obras civiles en su totalidad que puede hacer inferir sobre la posesión que se ejerce sobre el mismo.

28. Que, finalmente, toda instancia administrativa debe observar en sus actuaciones el Principio de Legalidad, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento.

29. Que, en el presente caso, “el administrado” no ha logrado sustentar que cumple con los requisitos establecidos en “el Reglamento” así como en “la Directiva”, a fin de que proceda su pedido de venta directa.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0083-2018/SBN-DGPE

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 **ROBERTO JOSE MARIA RIVERA SUPO**, contra la Resolución N° 372-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de junio de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dando 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