



RESOLUCIÓN N° 065-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 24 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 1029-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por Ivan David Contreras Maquera (en adelante "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 235-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de marzo de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaró improcedente la solicitud de venta directa de un predio que cuenta con un área de 246.351,02,00 m² (24.6351 has.), ubicado en el sector de chasqui km. 36 de la carreta costanera distrito, y departamento de Tacna; 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 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

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



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

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, Mediante escrito presentado el 11 de octubre de 2018 (S.I. N° 37542-2018), "el administrado", solicita, entre otros, la venta directa de "el predio" al amparo de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 13); **b)** memoria descriptiva (predio rural), autorizado por ingeniero agrónomo Alex E. Maquera Jahuirra (fojas 23); y, **c)** plano de ubicación, autorizado por ingeniero agrónomo Alex E. Maquera Jahuirra (fojas 25).

6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con lo señalado en 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 N° 006-2014/SBN").

7. Que, dicha disposición legal señala que, recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. Que, en relación a lo señalado en los considerandos precedentes, en virtud del Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 3 de noviembre de 2005, la Región Tacna es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización"², concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales"³. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de "la Ley", concordado con el artículo 32° de "el Reglamento".

9. Que, por ello, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y se emitió el Informe Preliminar N° 1416-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2018 (fojas 62), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) El área de 94 460,11 m² (38.34% de "el predio") forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N°

² Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

³ Artículo 62 - Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.



RESOLUCIÓN N° 065-2019/SBN-DGPE

05119518 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 64), afectada en uso a favor de la Fuerza Aérea del Perú, en virtud de la Resolución Directoral Sub-Regional N° 086-91-VC-SRT-J emitida el 26 de noviembre de 1991 (fojas 91), de acuerdo a lo señalado en el asiento C2 de la citada partida, con CUS N° 50917;

ii) El área de 151 890,91 m² (61.66% de "el predio") forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional de la Región José Carlos Mariátegui (*hoy Gobierno Regional de Tacna*) en la partida registral N° 05006508 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 66), afectada en uso a favor de la Fuerza Aérea del Perú, en virtud de la Resolución Directoral Sub-Regional N° 086-91-VC-SRT-J emitida el 26 de noviembre de 1991 (fojas 91), de acuerdo a lo señalado en el asiento C2 de la citada partida, con CUS N° 50912; y,

iii) El área de 30 124,15 m² (12.23% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor del Gobierno Regional de Tacna en la partida registral N° 05006508 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 68) y con el área inscrita a favor de El Estado en la partida 05119518; en consecuencia existe duplicidad registral entre las partidas señaladas.

10. Que, en ese contexto la SDDI, determino que "el predio" no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento al no ser de libre disponibilidad, toda vez que el área de 94 460,11 m² (38.34% de "el predio"), inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 05119518, y el área de 151 890,91 m² (61.66% de "el predio"), inscrita a favor del Gobierno Regional de Tacna en la partida registral N° 05006508, se encuentran afectadas en uso a favor de la Fuerza Aérea del Perú (*hoy Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú*), por lo que constituyen un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento" y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG.

11. Que, con base en ello, en fecha 05 de marzo de 2019 se emitió la Resolución N° 235-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Resolución"), en la cual se resolvió:

" (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **IVÁN DAVID CONTRERAS MAQUERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

12. Que, mediante notificación N° 00502-2019SBN-GG-UTD, de fecha 06 de marzo de 2019, se puso en conocimiento el contenido de "la Resolución" a "el Administrado", dicha esquila de notificación fue devuelta conforme se observa de



fojas 103, por lo que debe de asumirse que “el administrado” tomo conocimiento de la mencionada resolución en fecha 28 de marzo del 2019 al recepcionar el oficio N° 1266-2019/SBN-DGPE-SDDI.

13. Que, por ello, mediante escrito s/n de fecha 08 de abril del 2019 “el administrado” presento su recurso de apelación (S.I. N° 11848-2019) contra “la Resolución” bajo los siguientes argumento que exponemos de forma sucinta a continuación:

- Siguiendo con el proceso administrativo con la finalidad de fortalecer mi petitorio principal que la extinción de la afectación (sesión) en uso. Presento un escrito cuya sumilla es: se tenga presente antes de resolver presentado por mesa de partes de SBN con fecha 29 de enero del año en curso, en el primer punto digo que el recurrente inicio un proceso administrativo solicitando la extinción de la afectación (sesión) en uso de terreno de 24.6352 hectáreas de propiedad del estado por las causales del artículo 105 inc. 1 del D.S. 007-2008-VIVIENDA, incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad.
- En merito a la solicitud de extinción de la afectación (sesión) en uso de un terreno del estado y accesoriamente la compra venta directa, su despacho resuelve mediante la Resolución N° 235-2019/SBN-DGPE-SDDI, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por el recurrente, lo cual es una incongruencia omisiva grave ya que su despacho primero debió pronunciarse sobre la extinción de afectación en uso en contra de la Fuerza Área del Perú y en segundo lugar debió pronunciarse sobre la compra y venta directa.
- Haciendo referencia al escrito que el recurrente presente sobre la acumulación de solicitudes su despacho respecto remitió un oficio N° 1266-2019/SBN-DGPE-SDDI, el segundo párrafo indica que respecto es preciso señalar que en el expediente de la referencia B) obra el escrito presentado el 11 de octubre del 2018 (S.I. N° 3742-2018) mediante el cual solicita la extinción de la afectación (sesión) en uso y la venta directa del predio, sin embargo debo señalar que esta sub dirección en virtud al ROF SBN solo tiene competencia para evaluar el pedido de compra venta directa y razón por el cual emito la Resolución N° 235-2019/SBN-DGPE-SDDI; EL RECURRENTE PRESENTE UN ESCRITO (PRINCIPAL) EL 15-OCT-2018 ESCRITO DIRIGIDO AL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE BIENES ESTATALES, ES QUIEN PRIMERAMENTE DEBIÓ DESPACHAR DERIVÁNDOLO A LA SUB DIRECCIÓN COMPETENTE CON EL PETITORIO PRINCIPAL QUE ES LA EXTINCIÓN DE SESIÓN EN USO, Y SUBSIGUIENTEMENTE SE DEBIÓ ENVIAR A SUB DIRECCIÓN COMPETENTE EN COMPRA VENTA DE TERRENOS, RAZÓN POR EL CUAL ESTA RESOLUCIÓN MATERIA DE NULIDAD, DEVIENE EN INCONGRUENTE OMISIVA, AL NO HABERSE PRONUNCIADO DENTRO DEL MARCO LEGAL, VULNERANDO EL DEBIDO PROCESO, LA DEBIDA MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIONES, CONCORDANTE Y CONGRUENTE CON MI PETITORIO.

14. Que, con Memorando N° 1217-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de abril de 2019, la “SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

15. Que, “la Resolución” no pudo ser notificada, ya que toda vez fue devuelta la Notificación N° 00502-2019 SBN-GG-UTD del 06 de marzo de 2019 conforme se observa del acta de constancia de folio 103; sin embargo, se debe tener por notificado a “el Administrado” con “la Resolución”, cuando este tomo conocimiento del Oficio N° 1266-2019/SBN-DGPE-SDDI en fecha 28 de marzo del 2019, estando dentro del término legal.

16. Que, “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 09 de abril del 2019 (S.I. N° 11848-2019), dentro del plazo de Ley. Además, si bien se ha verificado





RESOLUCIÓN N° 065-2019/SBN-DGPE

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".

Del procedimiento de venta directa al amparo del artículo 77 de "el Reglamento".

17. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal).

18. Que, con base en lo expuesto en las normas antes señaladas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el inciso en el artículo 77° de "el Reglamento", ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido.

De los argumentos de "el Administrado"

19. Que, ahora bien, la SDDI previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinar si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

20. Que, se tiene que, en el presente procedimiento administrativo la SDDI ha emitido el Informe Preliminar N° 1416-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2018 (fojas 62), en el que se ha determinado que el área de 94 460,11 m² (38.34% de "el predio"), inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 05119518, y el área de 151 890,91 m² (61.66% de "el predio"), inscrita a favor del Gobierno Regional de Tacna en la partida registral N° 05006508, se encuentran afectadas en uso a favor de la Fuerza Aérea del Perú (*hoy Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú*), por lo que constituyen un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁴, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"⁵ y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG⁶. Lo cual concuerda, con lo señalado en el numeral 10 de "la Resolución", por lo que deviene en improcedente la solicitud presentado por "el Administrado".

⁴ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁵ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).

⁶ Artículo 2°.- Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.



21. Que, en consecuencia, es menester informar a “la Administrada”, que conforme al numeral 1) del artículo 32º de “el Reglamento”, señala que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad, en el presente caso no puede esta Superintendencia otorgar ningún derecho sobre “el predio” por no estar dicho bien en la esfera de dominio de este ente administrativo.

22. Que, por otro lado, en relación al extremo que solicita la extinción de la afectación en uso, se debe informar a “el administrado”, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, “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, por ello dicha subdirección debe ser la encargada de evaluar la extinción de afectación de uso previa supervisión que realice esta superintendencia sobre “el predio”.

23. Que, en ese contexto y de lo solicitado por “el administrado”, debe primero declararse la extinción de la afectación de uso, para que luego de ello se solicite la venta directa de los predios, la misma que será evaluada bajo las competencias de la SDDI, además “el administrado” deberá tener en cuenta la naturaleza de “el predio” (bien de dominio público) y la normativa ya antes desarrollada en la presente.

24. Que, lo señalado, no constituye un mero formalismo de esta Superintendencia, sino que está sujeto a un procedimiento regular el cual reviste de validez, los actos y decisiones que se encuentran regulados en la normativa especial con la que cuenta esta Superintendencia, y que además guarda observancia a lo regulado en el numeral 5º Artículo 3º de “TUO de la LPAG”, que señala: **“Procedimiento Regular.- antes de su emisión el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación”.**

25. Que, cabe señalar, que las disposiciones sobre bienes estatales no pertenecen al estatuto de la propiedad civil, sino que se rigen, en primer orden, por las normas administrativas que atiendan a su naturaleza singular; en segundo orden, por el régimen básico de los bienes estatales; y, finalmente, de manera subsidiaria, por las normas del régimen de la propiedad civil. Por ello, al no estar “el predio” inscrito a favor del Estado, no se cumple lo regulado para admitir a trámite la venta directa.

26. Que, en consecuencia, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad⁷, 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, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales⁸.

27. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, “la Resolución” ha dispuesto poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del ROF de la SBN.

⁷ 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. **Principio de legalidad.-** Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

⁸ Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 065-2019/SBN-DGPE

28. Que, finalmente, del recurso de apelación presentado, "el Administrado" no establece de forma clara la infracción normativa o procedimental, que haga que "la Resolución" presente nulidades en su emisión, ya que de la revisión de la misma, está se encuentra fundada en sus respectivos informes y normativa aplicable.

29. Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y "Directiva N° 006-2014/SBN".

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

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **IVAN DAVID CONTRERAS MAQUERA**, contra la Resolución N° 235-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de marzo de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese.-



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