



**RESOLUCIÓN N°  
121-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 30 de octubre de 2018

Visto, el Expediente N° 783-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por el señor **RICHARD ALAN PULIDO DE LA CRUZ** contra el acto administrativo contenido en el Oficio N° 2853-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de octubre de 2018, por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaro improcedente por extemporáneo su solicitud de oposición a la venta por subasta pública del Lote 8 (PARCELA 2) de 31 8233,85 m<sup>2</sup> ubicado a la altura del kilómetro 61+310 y 61+450 de la Carretera Panamericana Norte – Variante del Serpentin de Pasamayo, distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 60158230 de la Oficina Registral de Huaral, en adelante “el predio”, previsto en la II Subasta Pública; 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 jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

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

4. Que, mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2018, “el administrado” interpone recurso de apelación contra el acto administrativo contenido en “el Oficio”, bajo los argumentos que ha modo de resumen se exponen a continuación:

- Reitera ser posesionario del Lote 2, Mz. L-3 ubicado en el Parque Industrial Sol del Perú, I Etapa, variante de Pasamayo, Km 60, distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima posesión que acredita con el Certificado de Posesión y el contrato privado de transferencia de posesión del Lote de terreno eriazo de fecha 15 de noviembre de 2017.
- Que la convocatoria de Subasta fue publicada en el Diario Oficial “el Peruano” sin embargo no fue notificado de la misma, a pesar de estar consignada su posesión en la Resolución de Bases Administrativas N° 002-2018/SBN-DGPE-SDDI aprobado mediante Resolución N° 614-2018/SBN-DGPE-SDDI, es decir tenían conocimiento de la posesión que ejercía.
- En tal sentido, conforme lo establecido en el artículo 20 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, las notificaciones serán efectuadas en orden de prelación bajo las siguientes modalidades: Notificación personal al administrado, interesado o afectado; mediante telegrama; por publicación en el Diario Oficial y uno de los de mayor circulación en el territorio nacional. En ese sentido, la SDDI debió de notificar al administrado de forma personal, en su domicilio, es decir en su posesión.
- En ese sentido, la opción de compra la tiene el poseedor, según regla del Código Civil, por lo que se debió de haber notificado de forma directa, lo cual constituye un abuso de autoridad y por tanto devendría en nulo lo actuado.



#### Del recurso de apelación

5. 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 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<sup>2</sup>.



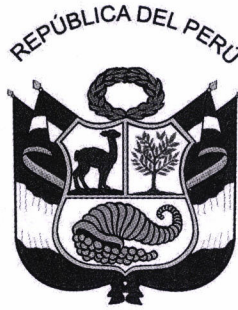
6. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

7. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 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.

8. Que, corresponde a la DGPE 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 inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

9. Que, consta en los actuados administrativos que “el Oficio” fue notificado el 24 de octubre de 2018, ante lo cual “el administrado” interpuso recurso de apelación el

<sup>2</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



## **RESOLUCIÓN N° 121-2018/SBN-DGPE**

26 de octubre 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.



10. 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. En tal sentido, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el administrado" en su escrito de apelación.

**De la oposición formulada en el procedimiento de venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado.**

11. Que, el literal e. del artículo 6.2.2 de la Directiva que regula los procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, en adelante "la Directiva", establece:

"e. Luego de la convocatoria de los lotes a ser subastados, los terceros que se consideren afectado en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden presentar ante la SDDI, su solicitud de oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir del día siguiente del acto de publicación efectuado en el Diario Oficial "El Peruano".

La SDDI resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (02) días hábiles. Contra lo resuelto por la SDDI el administrado puede interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (03) días hábiles, contados a partir de la notificación del acto que recurre.

La DGPE resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (02) hábiles, con lo cual se da por agotado la vía administrativa."



12. Que, "el administrado" formula oposición indicando encontrarse en posesión de un área de "el predio" materia de subasta, la cual sustenta con la copia simple del contrato de transferencia de posesión del lite de terreno eriazo de fecha 15 de noviembre de 2017, de su anterior poseionario, quien ejercía posesión desde el año 2000, copia simple del certificado de posesión N° 076/2014-MDA otorgado por la Municipalidad Distrital de Aucallama sobre el predio de 1 200,00 m<sup>2</sup> y copia simple del certificado de posesión N° 190/2010-MDA otorgado a favor de la Asociación de Micro y Medianos Empresarios SOL Perú del predio de 332 has. 0.4093.05 m<sup>2</sup> otorgado por la Municipalidad Distrital de Aucallama. En mérito de esta posesión, argumenta que debió de ser notificado de forma personal sobre la Subasta pública vulnerándose así su derecho de venta preferente y el debido procedimiento.

13. Que, el artículo 74 del Reglamento de la Ley N° 29151, establece que los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta solo bajo**

**modalidad de subasta pública** o excepcionalmente por compra venta directa. Estando la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

14. Que, de acuerdo a las competencias de esta Superintendencia, a través de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) se inicia el procedimiento de venta mediante Subasta Pública establecido en “la Directiva”, realizándose la identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1504-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de noviembre de 2017, la cual de lo advertido en la Ficha de Inspección N° 259-2017/SBN-DGPE-SDDI que recoge la inspección técnica realizada sobre el predio de fecha 09 de octubre de 2017, señala:

“(…)

#### 3.4 SITUACIÓN FÍSICA DE OCUPACIÓN

Realizada la inspección ocular, el 09 de octubre de 2017, se advirtió que el área de la “Parcela 2”, **se encuentra desocupado sin embargo es preciso señalar que se ha evidenciado la presencia de muros prefabricados de concreto (altura aprox.3.20m) y muros de ladrillo con sobrecimiento de concreto y fierro en columnas (altura aprox. de 1.20m) ubicados de manera separada y suman una longitud total de 231.80 m**. Según información proporcionada por personal de vigilancia de la zona, dichas construcciones precarias pertenecerían a socios de la Asociación de Medianos y Microempresarios Sol Perú.” (El resaltado es nuestro).

15. Que, en ese sentido, mediante Resolución N° 601-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de agosto de 2018, la SDDI resolvió aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, de “el predio”, señalando en el considerando 17 literal g., lo siguiente:

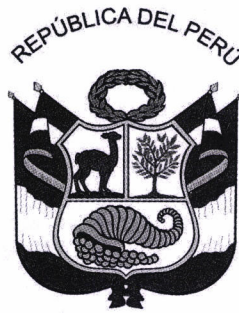
“(…)

- g. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 14 de mayo de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 140) y del Informe de Brigada N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, “el predio”: **i) se encuentra parcialmente ocupado por: construcciones de material noble y módulos de madera, éste último en condición precaria, en un área aproximada de 475,19 m<sup>2</sup> (1,13%), durante la inspección no se observó persona alguna;** según información proporcionada por personal de vigilancia de la zona, **ii) tiene el suelo de superficie arenosa, el cual presenta una topografía ondulada, ligeramente plana, con pendiente de 10%, y, iii) se ubica frente a la carretera Panamericana Norte, separado por una franja de terreno sobre el cual existe un cerco construido con postes de madera y alambrado de púas (con una altura de 1.40 aprox. y siete filas de alambrado), que restringe el acceso, sin embargo, dicho cerco no se encuentra dentro de “el predio”.** (El resaltado es nuestro).

16. Que, es así que, en atención a lo señalado en el literal c. del artículo 6.2.2<sup>3</sup> de “la Directiva” se consignó en las publicaciones de los avisos de convocatoria de la II Subasta Pública que “el predio”, se encuentra “Ocupado parcialmente en un área de 86.00 m<sup>2</sup> (0.27%) por construcciones de material noble, módulo de madera y estructura de postes de madera, estas últimas en condición precarias. (...)”.

17. Que, de esta forma se dio cumplimiento al numeral 5.5 de “la Directiva”, que refiere que existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que dicha situación sea debidamente

<sup>3</sup> C. (...) Dichos avisos deben contener las características, área, ubicación y otros datos relevantes del predio, así como el lugar, día y hora de la subasta, precio, base y la indicación del lugar donde se pueden adquirir las bases respectivas.



**RESOLUCIÓN N°  
121-2018/SBN-DGPE**

consignada en la resolución que aprueba la venta, en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos.

18. Que, ahora bien ha quedado demostrado de la documentación obrante en el Expediente N° 252-2018/SBN-SDDI, que no se evidencia posesión sobre “el predio”, es decir no se identificó personas realizando vivencia, quedando desvirtuado lo señalado por “el administrado”, debiendo indicarse que la documentación presentada por el mismo a fin de probar posesión sobre “el predio”, no contradice lo evidenciado al no tener calidad sustentadora toda vez, ya que no están certificados o fedateados por los entes emisores del mismo.

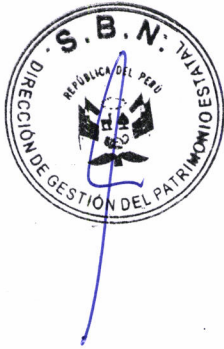
19. Que, por otra parte, dichos documentos no contiene fecha cierta ni tampoco calidad de documento que acredite una posesión constante del mismo, ya que también se debe de tener en cuenta la presunción que se encuentra la vigente en la Ley N° 29618 “Ley que Establece la Presunción de que el Estado es Poseedor de los Inmuebles de su Propiedad y Declara Imprescriptibles los Bienes Inmuebles de Dominio Privado Estatal”. Y de los documentos ofrecidos ninguno es anterior al 10 de noviembre del 2010 fecha en que entro en vigencia la mencionada ley y que esta además recogida en el artículo 23<sup>4</sup> de la ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

20. Que, el procedimiento impugnado contiene una estricta observancia de las normas aplicables al procedimiento de venta por subasta pública; razón por lo cual, corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado, quedando demostrado sobre “el predio” no se encontró posesión por parte de “el administrado”, evidenciándose únicamente la existencia de construcciones de material noble, estructuras de postes de madera y módulos de madera y malla tipo raschel, situación que no fue desvirtuada por “el administrado” en el recurso de apelación.

21. Que, asimismo, sobre la notificación personal de la convocatoria de la venta por Subasta Pública que alega “el administrado” debió de realizarse, es de señalar que “la Directiva” no contempla la ejecución de este acto, por lo que la SDDI realizo la publicación de los avisos de convocatoria en el Diario Oficial “El Peruano” y otro de mayor circulación de la región, además de un diario de difusión nacional al tratarse de un predio ubicado en Lima. Así como la publicación en la página Web de la SBN, conforme lo establecido en el literal c) del artículo 6.2.2. de “la Directiva”.

22. Que, en ese sentido, “el administrado” debe saber que los bienes de dominio privado 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 tanto, la alegada opción

<sup>4</sup> Los predios que no se 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.



de compra preferente señalada por "el administrado" no es materia de revisión en el procedimiento.

23. Que, así pues, se tiene 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 Estatales<sup>5</sup>.

24. Que, en ese contexto, el artículo 2 de la Ley 29151 señala que las normas contenidas en ella así como las normas reglamentarias que emita son de estricto cumplimiento para los todos las personas naturales y jurídicas. Por ello, se tiene que el plazo fijado en "la Directiva" para presentar la oposición al trámite es de cinco días hábiles, la cual fue superado ampliamente por "el administrado" por lo que efectivamente dicha oposición fue interpuesta de forma extemporánea.

25. Que, del examen de todo lo expuesto y en el 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 el acto administrativo contenido en "el Oficio", emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias, "la Directiva" y demás normas especiales.

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 señor **RICHARD ALAN PULIDO DE LA CRUZ** contra el acto administrativo contenido en el Oficio N° 2853-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de octubre de 2018, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



*[Firma]*  
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

#### <sup>5</sup> 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 (...).