



## **RESOLUCIÓN N° 150-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 21 de noviembre de 2018

Visto, el Expediente N° 613-2018/SBN-SDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por la señora **REGINA VARGAS VILLEGAS DE ROJAS**, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 717-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de setiembre de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la Resolución", que declara improcedente la solicitud de venta directa del predio de 900,00 m<sup>2</sup> ubicado en la Asociación de Criaderos Porcinos Cerro Verde de San Gabriel Alto, Mz. M, Lote 7, Zona José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, 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, 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 18 de octubre de 2018 (S.I. N° 38005-2018), "la administrada" interpuso su recurso de apelación bajo los siguientes argumentos:

"(...)

1. Que al amparo del art. 108 de la Ley N° 2744, solicite una compra mediante el proceso de adjudicación directa del predio ubicado en Asociación de Criadores de Ganado Porcino Cerro Verde de San Gabriel Alto Manzana M lote 05 de la zona José Carlos Mariátegui, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, con un área superficial de 9000.00 m2.
2. Dicho terreno descrito en el párrafo anterior, lo adquirí mediante el contrato de compra venta de fecha 11 de noviembre de 1995, celebrado con la Asociación de Criadores de Ganado Porcino y Pecuaria Cerro Verde, entendiéndose que la asociación mencionada si estaba inscrita y era propietaria del terreno, y mi compra por ende fue aparente, ya que cumplía con todos los requisitos de ley.
3. Posterior a esto, durante todos estos años, considere que yo era propietario del predio descrito en el primer párrafo de este escrito. Sin embargo, me di con la sorpresa que la asociación no era propietaria del terreno que ocupo.
4. Debo mencionar que en estos años he hecho posesión pública, pacífica y continua del predio, tal como lo expresa nuestra normatividad en materia civil.
5. Al descubrir que la Asociación de Criadores de Ganado Porcino y Pecuaria Cerro Verde no era propietaria del inmueble, solicite mediante el escrito de fecha 10 de julio de 2018, la adjudicación por venta directa del lote que ocupo en la Asociación de Criadores de Ganado Porcino Cerro Verde de San Gabriel Alto Manzana M Lote 07 de la Zona Jose Carlos Mariátegui, la cual fue declarada improcedente porque el predio no está inscrito a favor del estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.
6. Con la emisión de la Resolución N° 717-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de setiembre de 2018, se entiende que el predio que ahora está en mi posesión no está adjudicado al estado y es el motivo por el cual se declara IMPROCEDENTE mi solicitud.
7. Siendo así, solicito a usted Señores de la Superintendencia de Bienes Nacionales que en virtud a sus funciones generales detallas en su Reglamento de Organización y Funciones, el cual declara como principal función proponer las políticas y estrategias respecto de la administración de los bienes de propiedad estatal y desarrollar y ejecutar las políticas y estrategias sobre la administración de la propiedad estatal, aclaren la Resolución emitida a fin de proponerme una vía para la formalización del predio que viendo poseyendo por más de 22 años sin perjuicio a terceros.
8. De no ser así y como se indica en el punto número nueve de la Resolución emitida, solicito a su Subdirección solicite el inicio de dominio a favor del estado ante a la Subdirección Administración de Patrimonio Estatal a fin de lograrse la inscripción del predio y yo pueda presentar nuevamente mi solicitud de adjudicación de venta directa al predio.
9. Y de la misma forma solicitarles que en dicha adjudicación me consideren a como primer interesado ya que el predio lleva más de 22 años en mi posesión y a la actividad que yo realizo en el mismo, sirve para la subsistencia de mi familia."



#### 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

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



## **RESOLUCIÓN N° 150-2018/SBN-DGPE**

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 "la Resolución" fue notificada en fecha 25 de setiembre de 2018, en el domicilio real de "la administrada", ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación en fecha 18 de octubre de 2018 (S.I. N° 38005-2018) 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.

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

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

10. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 del "ROF de la SBN", la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

11. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").



12. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en los incisos c) y d) en el artículo 77° de “el Reglamento”.

#### De los argumentos de “la administrada”

13. 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**.

14. Que, por ello de la titularidad del predio la SDDI ha determinado en el Informe Preliminar N° 926-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2018 respecto de “el predio” lo siguiente:

#### “IV. CONCLUSIONES:

4.1 “El predio” se encuentra en un ámbito que no cuenta con inscripción a favor del **Estado**, representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, por lo que deberá solicitarse a la SDAPE, evalúe la primera inscripción de dominio a favor del **Estado**.

(...)

4.3 “El predio” cuenta con zonificación de **Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**; zonificación que no es compatible con el uso de crianza de ganado porcino y vacuno, y vivienda, uso que “el administrado” indica viene dando a “el predio”.”

15. Que, es así que en “la Resolución” que viene en apelación se señala que:

“En atención a lo señalado en el numeral precedente ha quedado demostrado que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>3</sup> de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio” (...).”

16. Que, por otra parte, el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé 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 disponer sobre “el predio” por no estar dicho bien en la esfera de dominio del mismo Estado.

17. Que, revisado los argumentos presentado por “la administrada”, no se advierte argumento o nueva prueba que desvirtué lo resuelto por la “SDDI” con respecto a “el predio”, por lo que resulta inoficioso manifestarse sobre los demás puntos esgrimidos en la apelación interpuesta por “la administrada”.

18. Que, asimismo, deberá tener en cuenta lo señalado por la SDDI sobre “el predio” en el numeral 09 de “la Resolución” que dice: “(...) No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”. Es decir, que una vez consentida “la Resolución” se procederá a solicitar la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.

<sup>3</sup> Artículo 48°.-

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 (...)





## **RESOLUCIÓN N° 150-2018/SBN-DGPE**

19. Que, al respecto debemos indicar que el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado constituye un procedimiento de es de oficio y a favor del Estado, conforme a lo regulado por el Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"<sup>4</sup>, y a lo establecido en la Directiva N° 002-2016/SBN que regula el procedimiento de Primera Inscripción de dominio de predios del Estado, la cual dentro de sus Disposiciones Generales señala textualmente: "5.1.-La primera inscripción de dominio de predios del Estado es de oficio a cargo de la SBN (...)".

20. Que, es menester informa, que de lograrse la inscripción de "el predio" a favor del Estado representado por esta Superintendencia, deberá "la administrada" presentar nueva solicitud, debiendo precisar la causal en la cual funda su pedido debiendo de tener en cuenta lo establecido en el artículo 77° de "el reglamento" así como lo establecido en el numeral I) del artículo 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN, para configurar la venta directa por las causales c) o d).

21. Que, finalmente, 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 "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 la señora **REGINA VARGAS VILLEGAS DE ROJAS**, contra la Resolución N° 717-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de setiembre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; dándose por agotada la vía administrativa.  
Regístrese y comuníquese.-



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

<sup>4</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.