



RESOLUCIÓN N° 156-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de noviembre de 2018

Visto, el expediente N° 732-2018/SBNSDDI, la administrada **ANITA RAMOS LUNA** (en adelante, "la Administrada"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 815-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (folio 22) emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI (en adelante, "la SDDI"), que declaró improcedente su solicitud de venta directa del predio de 109,60 m², ubicado en el jirón Zepita N° 383, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio"), el cual no se encuentra inscrito en Registros Públicos a favor del Estado representado por esta Superintendencia; 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 218° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación, 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.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE (en adelante, "la DGPE") evaluar y 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 literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

4. Que, la Directiva N° 006-2014/SBN, "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN, establece el procedimiento administrativo para solicitar la compraventa directa de los predios estatales.

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito del 13 de agosto de 2018 (S.I. N° 29870-2018), "la Recurrente" solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "el Reglamento"), a la cual se adjuntó documentos. Asimismo, solicitó la designación de un tasador para que determine el precio arancelario de "el predio" (folio 1). Entre los documentos que obran adjuntos a su petición, obra el Certificado de búsqueda catastral del 16 de mayo de 2017 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y presentado por "la Administrada" (folio 8), que señala lo siguiente:

"2. Efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados y nuestras diferentes bases actualizadas hasta la fecha, se informa que el área en consulta, se visualiza de la siguiente manera:

- Sobre zonas donde se ubican Primeras de Dominio, encontrándose entre zonas cercanas a inmatriculaciones. Es de señalarse que no se puede verificar la existencia o no, de predios inscritos en el área en consulta [1]-A debiendo indicarse que la base gráfica de esta oficina es sólo parcial y no tiene graficados a todos los predios inscritas. En ese contexto, es importante que el usuario también efectúe las consultas de propiedad o lo que corresponda a la Municipalidad y a la Superintendencia de Bienes Nacionales (en atención Reglamento de la Ley N° 29151).
- Efectuada la búsqueda por los nombres y apellidos indicados en el escrito adjunto, "Domingo Martinoni (antiguo propietario), Delia Cancharis de Bravo, María Buzo y César Reyna (predios colindantes)"; no se halló antecedente registral alguno respecto de los mismos.
- Asimismo, se señala que comparados los datos de numeración, "Calle Zepita N° 373, N° 383 y N° 399; Av. José Olaya N° 882", no se hallaron antecedentes registrales correspondientes entre sí".

7. Que, con Informe Preliminar N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2018 (folio 17), "la SDDI" concluyó 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.
- 4.2 No se advierte que "el predio" guarde superposición con derechos mineros vigentes, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, predios incorporados al Portafolio Inmobiliario, ni con otros elementos que limiten su libre disponibilidad.
- 4.3 "El predio se ubica en zona con zonificación RDM – Residencial de Densidad Media.
- 4.4 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por "el administrado".

8. Que, a través del Informe Brigada N° 1199-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (folio 19), concluye:

"EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO

- 3.8 Como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2018 (fojas 17), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 16 de mayo de 2017, presentado por "la administrada" (fojas 8); y ii) cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media-RDM.
- 3.9 En virtud de los expuesto ha quedado demostrado que "el predio" no constituye propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de venta directa, debiéndose declarar improcedente su solicitud y disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución, en virtud de la normativa citada, concordado con el artículo 48° de "el Reglamento".

9. Que, con Informe Técnico Legal N° 0955-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (folio 21), formula consideraciones legales y técnicas, en virtud de las



RESOLUCIÓN N° 156-2018/SBN-DGPE

cuales señala que “el predio no constituye propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, por cuanto no cuenta con inscripción registral a favor de aquél, lo que concuerda con el Certificado de búsqueda catastral del 16 de mayo de 2017 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y presentado por “la Administrada”. En ese sentido, indica lo siguiente:

6.1.- CONCLUSIONES

“En tal sentido, en virtud de lo expuesto “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

(...)

6.3.- PRONUNCIAMIENTO

Declarar la improcedencia a pedido de trámite de disposición”.

10. Que, Mediante Resolución N° 815-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (en adelante, “la Resolución”), “la SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Administrada” (folio 22).

11. Con Memorando N° 3444-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (folio 24), “la SDDI” remitió a la Unidad de Trámite Documentario – UTD (en adelante, “la UTD”), “la Resolución”, para su respectiva notificación.

12. Con documento denominado “2504739-9. Acta de notificación bajo puerta”, levantado con fecha 16 de octubre de 2018 (folio 25), obra constancia de haberse dejado bajo puerta del domicilio consignado por “la Administrada” en su solicitud, la notificación de “la Resolución”. Al Acta mencionada se adjuntó la Notificación N° 01993-2018 SBN-GG-UTD (folio 26).

13. Que, con Memorando N° 3784-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018 (folio 27), “la SDDI” remitió a la Subdirección de Supervisión – SDS, la relación de transferencias y resoluciones declaradas improcedentes e inadmisibles en el mes de octubre de 2018, entre las que se encuentra “la Resolución” referida a “el predio” (numeral 17).

14. Que, mediante escrito del 12 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40925-2018), “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra la resolución que denomina “ficta”, adjuntando nueve (9) folios numerados. Sin embargo, entre los documentos que adjunta al escrito, se encuentra “la Resolución”.

15. Que, con Memorando N° 3846-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018, “la SDDI” derivó “la Resolución” y sus antecedentes administrativos a esta Dirección.

Del recurso de apelación

16. Que, "la Resolución" se notificó con fecha 16 de octubre de 2018, conforme al documento denominado "2504739-9. Acta de notificación bajo puerta", levantado con fecha 16 de octubre de 2018 (folio 25), al cual, se adjuntó la Notificación N° 01993-2018 SBN-GG-UTD (folio 26).

17. Que, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 122° del "T.U.O de la LPAG".

18. Que, conforme a lo establecido en el artículo 219° del "T.U.O de la LPAG", "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122° de la presente Ley". Sobre este aspecto, el escrito del 12 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40925-2018), esboza fundamentos de hecho y de derecho, entre otros aspectos.

19. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del "T.U.O 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", interpretados como días hábiles, según lo prescrito en el numeral 142.1 del artículo 142° del "T.U.O de la LPAG".

20. Que, asimismo, el artículo 220° del "T.U.O de la LPAG" prescribe que "una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto".

21. Que, cabe señalar que, se verificó que el escrito del 12 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40925-2018), fue presentado fuera del plazo de quince (15) días hábiles establecido en el numeral 216.2 del artículo 216° del "T.U.O de la LPAG", por cuanto la Resolución N° 815-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 fue notificada a "la Administrada" el 16 de octubre de 2018, por lo cual, "la Administrada" tuvo plazo para impugnar desde el día 17 de octubre hasta el 8 de noviembre de 2018, conforme se advierte del documento denominado "2504739-9. Acta de notificación bajo puerta", levantado con fecha 16 de octubre de 2018 (folio 25), al cual, se adjuntó la Notificación N° 01993-2018 SBN-GG-UTD (folio 26).

22. Que, en consecuencia, el acto administrativo contenido en "la Resolución" ha quedado firme por vencimiento del plazo para impugnarlo; debiendo declararse improcedente el recurso de apelación interpuesto a través del escrito del escrito del 12 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40925-2018) y por tanto, agotada la vía administrativa; sin perjuicio que "la Administrada" acuda la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos.

De la situación registral de "el predio"

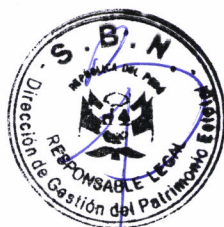
23. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se advirtió de la lectura del Informe Preliminar N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2018 (folio 17); Informe Brigada N° 1199-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (folio 19) e Informe Técnico Legal N° 0955-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (folio 21), que "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, situación corroborada mediante el Certificado de búsqueda catastral del 16 de mayo de 2017 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y presentado por "la Administrada" (folio 8). Por tanto, se estima conveniente que "la SDDI" comunique a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe y disponga, de corresponder, la primera inscripción de dominio de "el predio" que se encuentra libre de inscripción registral, a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, conforme al artículo 2° de "la Resolución".

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; la Directiva N° 006-2014/SBN, "Procedimiento para la aprobación



RESOLUCIÓN N° 156-2018/SBN-DGPE

de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN, el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, aprobado con Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS; y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y



SE RESUELVE:

Artículo primero.- Declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ANITA RAMOS LUNA** contra la Resolución N° 815-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo segundo.- NOTIFICAR la presente Resolución a la administrada **ANITA RAMOS LUNA**.

Artículo tercero.- DISPONER que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, remita los actuados a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe y disponga, de corresponder, la primera inscripción de dominio de "el predio" que se encuentra libre de inscripción registral, a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

Regístrese y comuníquese.-



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