



RESOLUCIÓN N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de abril de 2016

VISTO:

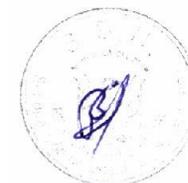
El recurso de reconsideración presentado por la sociedad denominada **FUNDO SAN FERNANDO S.A.** representada por Maria Cecilia Puell Manrique en su calidad de apoderada, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2016, recaído en el expediente N° 390-2015/SBN-SDDI, que declaró inadmisibile su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 834 808,48 m², ubicado en el Sector Santiaguillo, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11089653 del Registro de Predios de Ica de la Oficina Registral de Ica Zona Registral N° XI - Sede Ica, con Registro CUS N° 91933, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), 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 N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") 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.

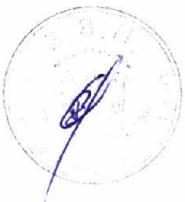
3. Que, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante "Ley N° 27444") establece que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba..." Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del



Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 7 de marzo de 2016 (S.I. N° 05166-2016) la sociedad denominada Fundo San Fernando S.A. representada por Maria Cecilia Puell Manrique en su calidad de apoderada (en adelante "la administrada"), solicita se declare fundado su recurso y se deje sin efecto el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2016 (en adelante "la Resolución"), conforme a los fundamentos siguientes:

- 4.1 Manifiesta, que se ha vulnerado los Principios de razonabilidad, legalidad, proporcionalidad, de conducta procedimental, celeridad, verdad material, simplicidad, y principalmente el principio del debido procedimiento; por cuanto conforme se aprecia en el expediente administrativo, los requisitos para la venta directa por posesión consolidada establecido en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento" fueron cumplidos por su representada;
- 4.2 Agrega, que habiendo invocado la causal de posesión consolidada presentó, a fin de acreditar la antigüedad de la posesión de "el predio", tres documentos identificados con el literal j.2 , j.3, y, j.5 del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN denominada "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" (en adelante "la Directiva") como son: **i)** copia certificada del testimonio de la escritura pública de compra venta otorgada por Luis Manuel Nicolini de la Fuente a favor de "la administrada" del 3 de mayo de 2011; **ii)** copia legalizada del Acta de Diligencia de Constatación Judicial realizada el 29 de agosto de 2008, donde se constató la presencia de Manuel Nicolini de la Fuente; y, **iii)** copia legalizada del Acta de Inspección Judicial realizada el 20 de octubre de 2011, donde se constató la presencia de "la administrada"; por lo que acreditó fehacientemente la causal de posesión invocada desde la posesión primigenia de Manuel Nicolini de la Fuente antes del 24 de noviembre de 2010, y posteriormente acreditada la posesión por parte de "la administrada" a través de las actas de inspección judicial antes mencionadas, así como el tracto sucesivo de Manuel Nicolini de la Fuente a su favor;
- 4.3 Señala, que el predio materia del testimonio de la Escritura Pública de fecha 3 de mayo de 2011, es el mismo que viene solicitando en venta directa, toda vez que, está referido a un predio rústico denominado Fundo Victoria ubicado en el sector denominado Santiaguillo, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, con un área total de 73.7332 has, cuyos linderos y medidas perimétricas figuran en detalle en el plano perimétrico y memoria descriptiva anexo a dicho instrumento público, el cual adjunta como **nueva prueba**;
- 4.4 Respecto de la discrepancia de área para determinar su correspondencia con "el predio", manifiesta que el 16 de junio de 2011 solicitó ante los Registros Públicos una Búsqueda Catastral donde se señala expresamente que se trata del predio "Victoria" de 73.7332 has, la cual adjunta como **nueva prueba**; asimismo, refiere como antecedente que el 19 de septiembre de 2011, presentó ante esta Superintendencia una solicitud de adjudicación por compra venta del predio denominado "Victoria" con un área de 83.4928 has, el cual fue resultado del levantamiento topográfico del área inicial, habiendo adjuntado un Certificado de Búsqueda Catastral con esa nueva área; y que seguidamente la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal determinó que el área para inmatriculación a favor de la "SBN", respecto al predio Victoria, era de 83.4808.48 has al determinarse que éste se encontraba en dos puntos dentro de la faja marginal del Río Ica, razón por la cual el 13 de marzo de 2015 solicitó que se excluya de su pedido el área de la franja y continuar la venta





RESOLUCIÓN N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI

con el área inmatriculada por lo que para un mejor entendimiento de los cambios de área adjunta a su recurso un plano con la superposición gráfica como **nueva prueba**;

- 4.5** Finalmente, señala que a pesar de existir diferencia en el área solicitada, ésta es la misma que corresponde al predio inmatriculado a favor de esta Superintendencia; por lo cual, concluye que “la Resolución” –según dice- no cuenta con una debida motivación; siendo que la inadmisibilidad es un acto administrativo totalmente incongruente, falto de motivación y en contra del debido proceso, siendo que en vez de facilitar el camino a obtener un resultado éste contribuye a la demora en reconocer los derechos válidamente pedidos y acreditados, haciendo exigible requisitos no requeridos con demasiado detalle; por lo cual, estima que “la Resolución” responde a una arbitrariedad de parte de la autoridad administrativa.

5. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que “la administrada” adjunta en calidad de nueva prueba, lo siguiente: **i)** plano perimétrico y memoria descriptiva que como anexo forma parte del testimonio de la Escritura Pública de fecha 3 de mayo de 2011; **ii)** certificado de búsqueda catastral expedido el 16 de junio de 2011, por la Oficina Registral de Ica; y, **iii)** plano de superposición general (P-1), de Marzo 2016; documentos no evaluados con anterioridad, por lo que amerita la revisión de lo resuelto en la resolución impugnada.

6. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, “la administrada” ha cumplido con presentar el presente recurso en el plazo de ley, así como adjuntar nueva prueba, conforme a lo regulado en los artículos 207° y 208° de la “Ley N° 27444”; por lo que corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo.

7. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de “la Resolución”, declaró inadmisibile la solicitud presentada por “la administrada”, en la medida que no cumplió con acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, pues de la documentación presentada adjunta a su escrito de subsanación, no era posible determinar que guarde correspondencia indubitable con “el predio”.

8. Que, en tal sentido corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

8.1. Respecto del primer y segundo argumento

Mediante Oficio N° 1743-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2015 (en adelante el “oficio”), se calificó el pedido de venta directa de “la administrada”, haciendo de su conocimiento las observaciones encontradas a la misma;



requiriéndosele -entre otros- acredite la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo para ello presentar cualquiera de los documentos señalados en el literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva”.

Conforme se advierte en el décimo séptimo considerando de “la Resolución”, esta Subdirección, enumeró los documentos con los cuales “la administrada” pretendía subsanar las observaciones advertidas a su solicitud de venta directa; de los cuales la documentación destinada a acreditar la posesión de “el predio” fue materia de pronunciamiento por parte de esta Subdirección en el numeral 17.3 del aludido considerando, toda vez que, de la valoración de dicha documentación no se pudo determinar la correspondencia indubitable con “el predio”, advirtiéndose además la existencia de documentos emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

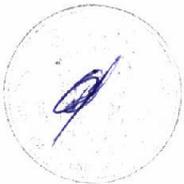
De lo antes expuesto, esta Subdirección ha cumplido con evaluar la solicitud de venta directa, mediante el requerimiento hecho a “la administrada”, y la revisión de los documentos presentados para subsanar las observaciones encontradas a su solicitud; concluyéndose con la emisión de “la Resolución”, que la declara inadmisile, en virtud al apercibimiento contenido en el “Oficio”, en el marco de los Principios Generales del Derecho Administrativo y las normas que regulan el procedimiento de venta directa; por lo cual, queda desvirtuado lo alegado por “la administrada”.

8.2. Respetto del tercer argumento

Es pertinente precisar que, la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la **causal c)** del artículo 77° de “el Reglamento” **debe guardar correspondencia indubitable con éste**, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme se le comunicó a “la administrada” mediante el “oficio”.

En tal sentido, si bien es cierto “la administrada” presentó en su oportunidad (subsanción) copia certificada del Testimonio de Escritura Pública de compraventa otorgada por Luis Manuel Nicolini de La Fuente a su favor el 3 de mayo de 2011, a fin de acreditar la transferencia de posesión respecto de “el predio” en su favor, también lo es que, en dicho documento si bien se indica un área de 73.7332 ha, sin embargo no fue posible determinar que la mencionada área se superpone con “el predio” por cuanto “la administrada” no proporcionó el plano perimétrico y memoria descriptiva, que según la antedicha escritura pública forma parte integrante de la misma. Lo mencionado es corroborado con el Informe de Brigada N° 42-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 88), según el cual no fue posible determinar si el área materia de la Escritura Pública de compraventa directa, se superpone con el “el predio” en la medida que no se contaba con información técnica.

A lo señalado, debemos agregar que “la administrada” pretende, vía reconsideración, mediante la presentación del plano y la memoria descriptiva que forma parte de la escritura pública del 3 de mayo de 2011 –que adjunta como nueva prueba según lo señalado en el numeral 4.3 del cuarto considerando de la presente resolución-, demostrar que el área de 73.7332 ha descrita en la mencionada Escritura Pública corresponde a “el predio” y de esta manera subsanar extemporáneamente la observación advertida en el “Oficio”. Sin embargo, debe precisarse que la naturaleza del recurso de reconsideración consiste en que la autoridad que conoció del procedimiento revise nuevamente su pronunciamiento a fin de obtener un nuevo criterio o análisis de los hechos,





RESOLUCIÓN N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI

que revoque lo resuelto; en dicho contexto, no es posible la presentación de documentos que fueron requeridos y no se ofrecieron debidamente en etapas anteriores del procedimiento, en consecuencia, la referida información técnica (plano y memoria descriptiva) no constituye prueba idónea que amerite modificar lo ya discernido en “la Resolución

Sin perjuicio de ello, y tomando en consideración que presentó como nueva prueba el plano y memoria descriptiva del testimonio de la Escritura Pública del 3 de mayo de 2011, se ha evaluado dicha documentación, a través del Informe de Brigada N° 360-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016 (fojas 165), el cual concluye que, desarrolladas las coordenadas del plano adjunto, se obtiene un área de 73,7332 ha (área del Testimonio); y de la comparación gráfica entre dicha área y “el predio”, se observa superposición entre ambos en dos áreas de aproximadamente 68,3855 ha. y 0,0132 ha que representan el 81.93 % de “el predio”. Por lo que, si bien “el predio” y el área del Testimonio comparten un área común y forma similar, su área, linderos y medidas perimétricas no coinciden en su totalidad.

8.3. Respecto del cuarto argumento

Respecto del Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 16 de junio de 2011, por el Registro de Predios de Ica, - presentado por “la administrada” como nueva prueba- con el cual pretende explicar la discrepancia de áreas, cabe precisar que, dicho documento describe como ámbito de análisis a un área de 73,7332 ha, el cual si bien coincide con el área descrita en el Testimonio de Escritura Pública del 3 de mayo de 2011; únicamente concluye su análisis indicando que : “(...) se observa que No existe superposición con predios inscritos digitalizados, sobre predios inmatriculados e incorporados en la base Cartográfica Catastral de las propiedades inscritas (...)”, lo cual, sólo muestra que dicha área no se encontraba inscrito.

Por su parte, el plano de superposición general, presentado como nueva prueba, muestra el cambio del área materia de interés por parte de “la administrada”, y muestran que el área del Testimonio y “el predio” se superponen de manera parcial.

Sin embargo, este argumento no cuestiona la inadmisibilidad declarada en “la Resolución”, pues se enfoca en explicar la diferencia de áreas entre las búsquedas catastrales, la solicitud de venta presentada por “la administrada” y el área inmatriculada; por tanto no constituyen pruebas idóneas que ameriten modificar lo resuelto en “la Resolución”.

8.5. Respecto del quinto argumento



De lo expuesto en el párrafo final del numeral 8.2 del presente considerando, se advierte que, si bien es cierto el “área del Testimonio” y “el predio” comparten un área común y forma similar; aun cuando su área, linderos y medidas perimétricas no coinciden en su totalidad; sin embargo ello solo fue posible de determinar con los documentos técnicos (plano y memoria descriptiva) que fueron presentados en la reconsideración.

Por consiguiente, al no haber presentado “la administrada” en la subsanación de observaciones los mencionados documentos técnicos (plano y memoria descriptiva) que forman parte de la Escritura Pública de compraventa que si adjuntó, aquellos no constituían parte del expediente administrativo en la oportunidad en que fue evaluada la solicitud de venta, lo cual determinó que no fuera posible establecer la correspondencia indubitable entre la documentación descrita y “el predio; por tanto correspondía, tal como se dispuso, declarar la inadmisibilidad de lo solicitado, pronunciamiento que se encuentra debidamente motivado y corresponde con las exigencias y requisitos establecidas para el procedimiento de venta directa; razón por la cual queda desvirtuado lo alegado por “la administrada”.

9. Que, en atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el recurso de reconsideración presentado por “la administrada”, razón por la cual, corresponde declararlo infundado; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

10. Que, sin perjuicio de lo señalado, se reitera que “la administrada” puede volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que “la Resolución” que declaró inadmisibile su pedido de venta directa no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 274-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la sociedad denominada **FUNDO SAN FERNANDO S.A.** representada por Maria Cecilia Puell Manrique en su calidad de apoderada, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.16




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES