



## **RESOLUCIÓN N° 325-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo de 2016

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por **FLORENTINO NOLASCO TORRES**, en representación de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL PROGRESO**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 243-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2016, recaída en el Expediente N° 250-2016/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de oposición al procedimiento administrativo de la I Subasta pública – 2016, solicitando la suspensión de la misma, y asimismo se respeten sus derechos posesorios, del predio de 5 913,83 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la Calle Daniel Garcés S/N, colindante a la Asociación de vivienda El Progreso, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13226981 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 81924, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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 Ley N° 27444 (en adelante “Ley 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 para la interposición 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 escrito presentado el 27 de abril de 2016 (S.I. N° 10823-2016), Florentino Nolasco Torres, en representación de la Asociación de Vivienda El Progreso (en adelante "la administrada"), interponen recurso de reconsideración, mediante el cual cuestiona el acto administrativo contenido en la Resolución N° 243-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2016 (en adelante "la Resolución"), conforme los fundamentos siguientes:

4.1. Señala, que habiendo tomado conocimiento del contenido de "la Resolución", la misma que les fue notificado el 26 de abril del presente; en el plazo de ley, cumple con presentar el recurso correspondiente a esta superintendencia, a fin de dejar sin efecto la ilegal subasta llevada a cabo el 20 de abril del año en curso;

4.2. Manifiesta, que de la revisión de "la Resolución" indica que esta premunida de varias falacias, que lo único que pretende es legitimar a la fuerza un proceso tan ilegal como ilegítimo; toda vez que, "la administrada", a la cual representa, si cuenta con documentación idónea que corrobora que son los únicos y primeros poseedores del terreno materia de Litis; tan es así, que hasta cuentan con una constancia de posesión otorgada por la Municipalidad de San Juan de Miraflores; de modo tal que, las normas administrativas con las que se pretende desconocer los derechos de "la administrada" jamás estarán por encima de su derecho constitucional a la posesión y por ende a la propiedad;

4.3. Indica, que ante la clara y evidente transgresión al ordenamiento legal vigente llevada a cabo por esta Superintendencia, informo que con fecha 13 de abril del año en curso, "la administrada" interpuso ante las autoridades del Poder Judicial – Sede Lima Sur, una Acción de Amparo contra la referida y legal subasta;

4.4. Manifiesta, que de igual modo informa que el 20 de abril del año en curso, "la administrada" ha interpuesto ante las autoridades del Poder Judicial – Sede Lima Sur, una demanda de prescripción adquisitiva en base a que tiene mejor derecho posesorio, por más de 30 años, lo cual corroboraría con la documentación que adjunta a la presente.

4.5. Refiere, que "la administrada" está conformada por aproximadamente 380 personas y viene ejerciendo desde hace 30 años, en forma continua (esto es sin interrupciones), pacífica (pues no ha mediado violencia alguna en su adquisición ni durante su ejercicio), y pública (porque es de público conocimiento tanto de los vecinos de la zona como del propio municipio de San Juan de Miraflores y de otras instituciones).

4.6. Señala, que pese a la ilegal inscripción ante SUNARP por esta Superintendencia, "la administrada" tiene mejor derecho que cualquier otro postor; puesto que, además de lo indicado contaría con toda la documentación oficial que sustenta fehacientemente su derecho posesorio, el cual adjunta a la presente en copia certificada;

4.7. Manifiesta, que "la administrada" estaría protegiendo el derecho que le asiste y todo cuanto tenga que ver con el mismo; es decir, su derecho a un debido proceso; ya que, todos los ciudadanos somos iguales ante la ley. Ninguna entidad pública puede estar por encima de los derechos de los ciudadanos, para ello existe el equilibrio de poderes: Poder Ejecutivo, Poder Legislativo y Poder Judicial, como ya lo ha expresado el Tribunal Constitucional en abundante y sostenida jurisprudencia, el debido proceso está concebido como el cumplimiento





## **RESOLUCIÓN N° 325-2016/SBN-DGPE-SDDI**

de todas las garantías de normas de orden público que deben aplicarse a todos los casos y procedimientos, en cuyo seno se alberga los actos administrativos y los de naturaleza jurisdiccional; a fin de que, las personas estén en la posibilidad de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado o de los particular que pueda afectarlos;

4.8 Finalmente, “la administrada” manifiesta que estando a lo expuesto precedentemente, reitera su pedido de anulación de la subasta convocada en virtud de lo dispuesto mediante Resolución N° 132-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo del 2016, expedida por esta Superintendencia.

5. Que, respecto a la nueva prueba, “la administrada” ha presentado la documentación siguiente: copia simple de la Constancia de Posesión N° 0625-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 10 de julio del 2015, emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores (fojas 279).

6. Que, si bien “la administrada” no indica que el documento señalado precedentemente constituye nueva prueba, también lo es que el indicado documento tiene como finalidad sustentar dicho recurso, razón por la cual será considerado por esta Subdirección como nueva prueba, en la medida que constituye un requisito indispensable para admitir a trámite el presente recurso; de conformidad con lo previsto por el artículo 208° de la “Ley N° 27444”.

7. Que, de la revisión del recurso de reconsideración se advierte que “la administrada” cumplió con presentar dentro del plazo de ley adjuntando nueva prueba, por lo que de conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la “Ley N° 27444”, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en su recurso.

8. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de la “Resolución”, declaró improcedente la solicitud presentada por “la administrada” debido a que el Estado representado por esta Superintendencia es el titular de “el predio”, y como propietario, en virtud del artículo 48<sup>1</sup> de “el Reglamento”, puede disponer libremente de él.

<sup>1</sup> “Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.



9. Que, en atención a la nueva prueba presentada y descrita en el quinto considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

#### 9.1 Respecto al primer argumento.

Que, el artículo 207.2° de la “Ley 27444”, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados, y siendo que “la Resolución” ha sido notificada con fecha 26 de abril y el recurrente presentó su recurso de reconsideración mediante S.I. N° 10823-2016 con fecha 27 de abril de 2016, por consiguiente se observa que el recurso impugnatorio ha sido formulado dentro del plazo de Ley, corresponde resolver el recurso impugnatorio.

#### 9.2 Respecto al segundo, quinto y séptimo argumento.

Que, de la revisión de la Constancia de Posesión presentada por “la administrada”, se elaboró el Informe N° 771-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016, el cual concluye que, la constancia hace referencia a un área de 8 298.87 m<sup>2</sup>, del cual el 70.64 % (5 862.36 m<sup>2</sup>) se encuentra superpuesto en el ámbito de “el predio”.

Que, si bien la referida Constancia de Posesión de fecha 10 de julio de 2015 emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores, señala que “la administrada” viene ejerciendo la posesión pública, pacífica y continúa; sin embargo, de acuerdo a la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección con fecha 7 de agosto de 2015, se constató que sobre “el predio” no se ejerce ningún acto de posesión, tal cual consta en la Ficha N° 356-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2015.

Que, en el mismo sentido, y conforme se indicó en el numeral 8) de “la Resolución”: *“la administrada”, no ejerce la posesión efectiva de “el predio”, conforme se demuestra en la revisión de la documentación técnica comprendida en el Informe Brigada N° 265-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016, el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: “i) El predio cuenta con un área de 5 913,83 m<sup>2</sup>, y un perímetro de 335,83 metros, inscrito en la Partida N° 13226981 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, y anotado con código único SINABIP – CUS N° 81924 (SINABIP N° 22945-Lima); ii) “el predio” es de libre disponibilidad, encontrándose ocupado en 0,88% de su área, existiendo además la presencia de carteles, postes y una cruz en su interior.; iii) “el predio” cuenta con una topografía accidentada, conformado por un cerro y ladera, no desarrollándose ninguna actividad económica en su interior; y, iv) Por las condiciones expuestas se identificó un potencial residencial para “el predio”. Asimismo, de las imágenes satelitales y de las diversas inspecciones técnicas efectuadas sobre “el predio”, se ha evidenciado que no existe posesión efectiva ya que no existe edificación ni ocupación alguna a la fecha, cabe señalar que sólo se observa la pequeña superposición con un área ocupada de 0.88% del total del terreno que corresponde a la construcción de un muro de contención, y la colocación de los carteles, postes y una cruz en su interior, ocupación que ha sido publicitada en la esquila de convocatoria y en los diversos medios de publicidad realizados en la presente subasta.*

Que, esta Subdirección en mérito a sus competencias, mediante Resolución N° 120-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, recaída en el Expediente N° 005-2016/SBNSDDI, resolvió aprobar la venta por Subasta Pública de “el predio”.





## **RESOLUCIÓN N° 325-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Que, mediante Resolución N° 132-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, esta Subdirección resolvió aprobar las Bases Administrativas N° 001-2016/SBN-SGPE-SDDI y sus correspondientes anexos, en el cual se señala el procedimiento de venta por subasta, entre otros, de “el predio”.

Que, mediante la publicación realizada en la esquila de convocatoria y demás medios publicitarios utilizados para la I Subasta Pública – 2016, esta Subdirección ha cumplido con informar sobre la existencia de un muro de contención sobre el 0.88% del área total, y asimismo se ha señalado que el resto del área no tiene ocupación alguna.

En cumplimiento a lo antes señalado, esta Subdirección, el 20 de abril del 2016 llevó a cabo el Acto Público de la I Subasta Pública conforme a lo establecido en el numeral 6) de las Bases Administrativas, y de conformidad con el numeral 6.2.2) de “la Directiva”, adjudicándose la buena pro a Jose Eusebio Gonzales Cruz en presencia de Notario Público, según se publicito mediante Comunicado N° 7 en la página web de esta Superintendencia.

Asimismo, respecto al principio de legalidad, según el numeral 1.1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la “Ley N° 27444”, señala que: *“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 le fueron conferidas”*. Además, respecto al principio de legalidad, Juan Carlos Morón Urbina<sup>2</sup> señala: *“Los sujetos de derecho privado pueden hacer todo lo que no está prohibido, los sujetos de derecho público, sólo pueden hacer aquello que les sea expresamente facultado. En otras palabras, no basta la simple relación de no contradicción. Se exige, además, una relación de subordinación. O sea, que para la legitimidad de un acto administrativo es insuficiente el hecho de no ser ofensivo a la ley. Debe ser realizado con base en alguna norma permisiva que le sirva de fundamento”*.

De acuerdo a lo expuesto, esta Subdirección ha realizado la subasta, en cumplimiento de la Directiva N° 004-2013/SBN denominada “Procedimientos para la Venta mediante Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”).

### **9.3 Respecto al tercero y cuarto argumento**

Que, los procesos judiciales invocados por la “la administrada” en el recurso de reconsideración, han sido presentados ante los correspondientes órganos jurisdiccionales con posterioridad a la emisión de la Resolución N° 120-

<sup>2</sup> MORON URBINA, Juan Carlos, “Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General”, Décima Edición – 2014, Editorial Gaceta Jurídica, pag. 64.



2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 que aprueba la venta por subasta pública de “el predio”, por lo que estos no han sido publicitados.

Asimismo, es preciso señalar que los procesos judiciales señalados por “la administrada”, deberán seguirse conforme a la normatividad vigente, en la vía procedimental que corresponda.

#### 9.4 Respecto al sexto argumento

Que, mediante Resolución N° 003-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de enero de 2014, se dispone la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado, siendo que, es parte del proceso realizar las publicaciones en el diario oficial El Peruano con la finalidad de permitir a terceros que consideren tener derechos sobre el área, presentar la oposición que considere conveniente; en el presente caso, no habiéndose presentado ninguna oposición al referido trámite, se emitió la Constancia de no Impugnación N° 123-2014/SBN-SG-UTD del 5 de febrero de 2014, con lo cual se cumplió con lo regulado para el procedimiento de inscripción registral.

#### 9.5 Respecto al octavo argumento

Que, como es de su conocimiento, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal - DGPE, ha resuelto declarar improcedente el recurso de apelación formulada por “la administrada”, respecto de la Resolución N° 132-2016/SBN-DGPE-SDDI, en la cual se señala que la impugnación fue encausada y calificada por la DGPE como un recurso de apelación, de conformidad con lo establecido por el numeral 3) del artículo 75° y el numeral 11.1) del artículo 11° de la “Ley N° 27444”.

10. Que, por otro lado, revisado la documentación técnica, que obra en el Expediente N° 250-2016/SBNSDDI, presentada por “la administrada”, se evidencia el Título de Propiedad del 26 de octubre de 1990 a favor de “la administrada”, suscrita por el Alcalde de la Municipalidad de Lima Metropolitana Ricardo Belmont Cassinelli (fojas 228 – Tomo II), mediante el cual se adjudica el área de 39 762.00 m<sup>2</sup>, inscrito en la Ficha N° 452979, la misma que ha sido trasladada a la Partida N° P03163309 Registro Predial Urbano – RPU.

11. Que, al respecto, se ha elaborado el Informe N° 771-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016, el cual señala que, tomando como referencia la ubicación del Plano Perimétrico remitido, y contrastado con la Base Gráfica respecto a la SUNARP que obra en esta Superintendencia se determina lo siguiente:

- Que, el área de 39 762.00 m<sup>2</sup> adjudicado a la Asociación de vivienda El Progreso, corresponde al predio inscrito en la Partida N° P03163309 del Registro de Predios, antes Registro Predial urbano – RPU; lo cual es corroborado con lo señalado en el Asiento 00001 de la partida antes citada, que indica que el antecedente registral es la Ficha N° 452979, la misma que ha sido trasladada al registro Predial Urbano – RPU.

12. Que, asimismo, se realizó la comparación gráfica del área de 39 762.00 m<sup>2</sup>, inscrita en la ficha N° 452979 que continua en la Partida N° P03163309, adjudicado a “la administrada”, con el predio de 5 913.83, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13226981 de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con el Código Único SINABIP-CUS N° 81924, materia de subasta pública, determinándose lo siguiente:

- Que el área de 39 762.00 m<sup>2</sup> adjudicado a “la administrada”, **NO** se superpone con el predio de 5 913.83 m<sup>2</sup>, materia de subasta pública.





## **RESOLUCIÓN N° 325-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**13.** Que, en ese sentido, se realizó la comparación gráfica del área de 8 295,7846 m<sup>2</sup> materia de la constancia de Posesión N° 0626-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM, reconstruyendo el área según las coordenadas señalizadas en el Plano Perimétrico signado como P-01, contrastándose con la Base Única de esta Superintendencia, determinándose lo siguiente:

- Que, el área señalada en la Constancia de Posesión antes indicada, reconstruida según las coordenadas UTM indicadas en el Plano Perimétrico como P-01, arroja un área gráfica de 8 298,87 m<sup>2</sup>, existiendo la siguiente superposición: i) 1 950,04 m<sup>2</sup> correspondiente al 23,50% se superpone con propiedad del Estado inscrita en la Partida N° 13515871, anotado en el CUS N° 93609; ii) 5 862,39 m<sup>2</sup> correspondiente al 70,64% se superpone con propiedad del Estado inscrita en la Partida N° 13226981, anotado en el CUS N° 81924, materia de subasta pública; iii) 57,51 m<sup>2</sup>, correspondiente al 0,69% se superpone con “la administrada”; y, iv) 428,93 m<sup>2</sup> correspondiente al 5,17% no se tiene información de antecedente registral.

**14.** Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “la administrada”, razón por la cual corresponde declararlo infundado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 370-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN** presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL PROGRESO**, representada por **FLORENTINO NOLASCO TORRES**, por lo expuesto en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.7.19



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