

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 458-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de julio de 2016

VISTO:



El recurso de reconsideración presentado por **TRINIDAD CLAUDIO SÁNCHEZ SICCHA**, contra el acto administrativo contenido en la **Resolución N° 856-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015**, que declaró improcedente su solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA**, respecto del **área de 1 463,76 m²**, ubicado en la **Mz. C5 Lote 4** de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Registro SINABIP N° 23881 del Libro de Lima, CUS N° 91614, 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 la “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 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 21 de enero de 2016 (S.I N° 01574-2016), el señor Trinidad Claudio Sánchez Siccha (en adelante “el administrado”) solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 856-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2016 (en adelante la “Resolución”) sea revocado (fojas 2522), conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Alega, que si bien conforme a lo señalado en el numeral 17.3) de la “Resolución”, quedó demostrado para la “SDDI” que el uso de “el predio” no es ejercido actualmente por “el administrado”, sino por la empresa “MC METCO S.A.C.” (en adelante “la Empresa”); no es menos cierto que el 25 de octubre de 2013, aquella con el presidente de la Asociación “Parque Industrial de Ancón” (en adelante “la Asociación”) lo despojan de la posesión, hecho que ha dado lugar a que “el administrado” interponga las acciones siguientes:

- a) Denuncia ante la Fiscalía de Puente Piedra por usurpación y otros en contra de Modesto Zevallos Lecca, presidente de “la Asociación”, Marco Antonio Castañeda Moreno, Gerente General y propietario de “la Empresa”, denuncia actualmente pendiente de resolver queja de derecho interpuesta.
- b) Demanda de Interdicto de Recobrar (Exp. 047-2014), contra “la Empresa”, pendiente de resolver en la Sala Civil Lima Norte, al haberse producido discordia, se ha fijado fecha para la Vista de la Causa el 23 de marzo de 2016.
- c) Demanda sobre Mejor derecho de posesión contra “la Empresa”, Juzgado Mixto de Ancón, Exp. 1638-2015, en trámite.
- d) Demanda sobre Nulidad de acto jurídico, contra “la Asociación” y “la Empresa”, Juzgado Mixto de Ancón, Exp. 179-2015, en trámite.
- e) Demanda de Habeas Data contra “la Asociación”, Juzgado Mixto de Ancón, Exp. 115-2015, en trámite.

4.2 Señala que las precitadas acciones fueron puestas en conocimiento de la “SBN”, para efectos de resolver favorablemente su pedido de venta, sin embargo éstas han sido desestimadas, por lo que solicita reevaluar las mismas, señalando que de ser negativa la respuesta, se permitiría amparar los despojos y el tráfico ilícito de terrenos en el Parque Industrial de Ancón, hecho que -según alega- fue corroborado por la misma “SBN” en la inspección técnica detallada en el considerando décimo sexto de la “Resolución”, evidenciando como “la Empresa” se ha posesionado de tres lotes contiguos perjudicando a sus legítimos poseedores.

4.3 Manifiesta que al ser “el predio” de libre disponibilidad, no existe impedimento legal para la transferencia del mismo a su favor, por lo que se compromete a asumir la compra venta en las condiciones problemáticas en la que se encuentre.

4.4 Alega que si bien la “SBN” determinó en la “Resolución” que su solicitud de venta directa no se cumple con el tercer requisito (destino del predio) para la configuración de la causal de posesión consolidada, esta situación resulta contradictoria, toda vez que sí se cumplen los otros tres requisitos configurantes, tales como: “posesión anterior al 25 de noviembre de 2010”; “área delimitada en su totalidad con obras civiles”; y, “uso compatible con la zonificación vigente”.





RESOLUCIÓN N° 458-2016/SBN-DGPE-SDDI

Finalmente consulta, si “el predio” forma parte integrante del pedido de venta directa solicitado por “la Asociación” mediante el Expediente N° 115-2011/SBNSDDI y si “la Empresa” ejerce la posesión indebida de “el predio” desde octubre de 2013, aquella no tendría fundamento para ser favorecida con una posible venta directa, menos “la Asociación” que no podrá acreditar la posesión, por tanto: ¿En qué condición quedará el lote de “el predio”? ¿Se va excluir de todo proceso de venta hasta que concluyan las demandas interpuestas por su persona?.

5. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que “el administrado” cumplió en presentarlo dentro del plazo de ley, adjuntando los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Resolución N° 015 del 23 de julio de 2015 del Expediente N° 047-2014 (fojas 2524); **2)** copia simple de la Resolución N° 018 del 5 de enero de 2016 del Expediente N° 047-2014 (fojas 2525); y, **3)** copia simple de la Resolución N° 856-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 2527-2533). No obstante, no cumplió con presentar nueva prueba y asimismo, el recurso no se encontraba suscrito por letrado, en la medida que ambos constituyen requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración; de conformidad con lo previsto en los artículos 208° y 211° de la “Ley N° 27444”; por lo que la “SBN” procedió a comunicarle a “el administrado” mediante el Oficio N° 0682-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las omisiones advertidas, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles sus recursos (fojas 2833).

6. Que, en atención a ello, mediante escrito s/n, presentado el 11 de abril de 2016 (S.I. N° 08968-2016) (fojas 2890), “el administrado” presenta en calidad de **nueva prueba** copia de las piezas pertinentes sobre los procesos judiciales interpuestos contra “la Asociación”, y pendientes de resolver, como son: **1)** interdicto de recobrar, Exp. 047-2014 (fojas 2524-2525); y, **2)** mejor derecho de posesión, Exp. 168-2015 (fojas 2518-2520).

7. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, “el administrado” ha cumplido con presentar el presente recurso en el plazo de ley, así como adjuntar nueva prueba, por lo que de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a la “SDDI” admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo.

8. Que, es conveniente precisar que la “SDDI” a través de la Resolución N° 856-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015, declaró improcedente la solicitud presentada por “el administrado”, en virtud de los fundamentos detallados en el considerando décimo octavo, al haber quedado demostrado que “el administrado” no cumplió de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa (posesión consolidada”, prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, ello en concordancia con lo señalado en el numeral 17.3) del considerando décimo séptimo de “la Resolución”:

“17.3) Respecto al destino del predio.

En la inspección técnica del 16 de diciembre de 2015 (fojas 2387), se verificó que si bien es cierto que “el predio” estaba siendo destinado para fines industriales (metal mecánica - estructuras metálicas); no es menos cierto que el uso industrial en “el predio”; es decir la posesión del mismo la venía ejerciendo la Empresa denominada “MC. METCO”, persona distinta a “el administrado”.

En consecuencia, toda vez que el uso de “el predio”, que para el presente caso concreto, es industrial; sin embargo dicho uso al no ser ejercido actualmente por “el administrado”, **para esta Subdirección queda demostrado que no se cumple el tercer requisito.”**

9. Que, en tal sentido, corresponde a la “SDDI” pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

9.1 Respecto al primer argumento

Si bien es cierto que “el administrado” ha solicitado reconsiderar la “Resolución” de la “SDDI”, únicamente en virtud de las acciones legales incoadas contra “la Asociación” y “la Empresa”, en razón a poder salvaguardar sus presuntos derechos respecto de “el predio”; también lo es que, para la procedencia de la venta directa de un predio estatal en aplicación de la causal de posesión consolidada, el literal c) del artículo 77° del “Reglamento” taxativamente prevé lo siguiente:

“c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de 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”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

De la lectura a la norma antes glosada, se colige la existencia de cuatro (4) requisitos configurantes y concurrentes para la procedencia de la venta directa a favor de quien solicite un predio de propiedad del Estado, los cuales son:

- 1) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2) Área delimitada en su totalidad con obras civiles.
- 3) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio
- 4) Uso compatible con la zonificación vigente.

En tal sentido, para el caso concreto y sin perjuicio de las acciones que puede venir ejerciendo actualmente “el administrado” contra “la Asociación” ante la vía judicial, toda vez que aquellas no son cuestionables por la “SDDI”, **no son suficientes para reconsiderar “la Resolución”; razón por la cual se ratifica lo señalado en el numeral 17.3) del considerando décimo séptimo de la misma, al afirmar que “el administrado” no viene ejerciendo actualmente la posesión de “el predio”, y por ende, no cumple con acreditar el tercer requisito;** entendiéndose que al ser cuatro requisitos configurantes para la procedencia de la venta directa, basta que uno de ellos no concurra, para declarar improcedente la solicitud. Po lo tanto, para la “SDDI” el presente argumento ha quedado desvirtuado.



RESOLUCIÓN N° 458-2016/SBN-DGPE-SDDI

9.2 Respecto al segundo, tercer y cuarto argumento

De lo expuesto en el numeral precedente, **carece de objeto pronunciarse por el segundo, tercer y cuarto argumento**, por cuanto devienen del primero, el cual ha sido desvirtuado por la "SDDI".

Finalmente, respecto a la consulta de "el administrado", cabe señalar que si bien existe un procedimiento de venta directa en trámite solicitado por "la Asociación" respecto al área matriz de la cual forma parte integrante "el predio", llevado dentro del expediente N° 115-2011/SBNSDDI, éste se encuentra con el respectivo sustento legal, al cual -de creer conveniente- puede acceder a través de la solicitud de acceso a la información pública, dentro de lo establecido en el marco de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y acceso a la información pública. Asimismo, acotar que mediante el Oficio N° 991-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2015, notificado el 15 de mayo de 2015 (fojas 907), la "SDDI" comunicó a "el administrado" que se consideró conveniente tenerlo por apersonado en calidad de tercero administrado determinado, precisando que la contradicción administrativa formulada por su persona será resuelta al momento de la decisión administrativa que ponga fin a dicha instancia; ello conforme a lo establecido en el artículo 60° y el inciso 206.2) del artículo 206° de la "Ley N° 27444".

10. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para la "SDDI" han quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por "el administrado", razón por la cual corresponde declararlo infundado.

De conformidad con lo establecido en 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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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° 522-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **TRINIDAD CLAUDIO SÁNCHEZ SICCHA**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 856-2015/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.15.2.1.16



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