



RESOLUCIÓN N° 465-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de agosto de 2017

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **CARLOS EDUARDO BOCANEGRA DAGA**, contra la Resolución N° 305-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017, recaída en el expediente 837-2016/SBNSDDI que declaró improcedente su solicitud de **DESAFECTACION** y **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 610,70 m², ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta, Lote CD, Sector Víctor Raúl Haya de la Torre, distrito San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, 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 216° y 217° del TUO 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 escrito presentado el 12 de junio de 2017 (S.I N° 18718-2017), **CARLOS EDUARDO BOCANEGRA DAGA** (en adelante “el Administrado”) solicita que la Resolución N° 305-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017 (en adelante “la Resolución”) sea revocada y esta Subdirección estime su solicitud de desafectación y venta directa, conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Alega, que esta Subdirección ha indicado en el primer considerando de “la Resolución” que la SBN tiene la obligación de lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales, pero que no ha sustentado por qué su solicitud afecta y va contra el referido aprovechamiento económico y vulnera el mandato constitucional del debido proceso y de motivación de las resoluciones;

4.2 Señala, que “el predio” tiene un área total de 2 641,04 m², de la cual la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores sólo destinó el área 817,40 m² para la construcción de una losa deportiva, siendo que el área remanente de 1 823,64 m² no fue destinado a la finalidad de campo deportivo por parte de dicha comuna, es por ello, que solicitó ante esta Superintendencia la desafectación y posterior venta de un área de 610,70 m², la cual colinda con su propiedad;

4.3 Precisa, que su petitorio de desafectación administrativa y posterior venta por la causal d) se encuentra amparada en el ordenamiento, por lo que no constituye un imposible jurídico siendo que de acuerdo al artículo 43° de “el Reglamento”; la desafectación administrativa de un bien de dominio público, procede siempre y cuando se produzca un hecho, tal como la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público y que su solicitud de venta directa se encuentra prevista en el artículo 77° de “el Reglamento” según el cual el ejercicio de la posesión tenga una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 noviembre de 2010, siendo esta causal aplicable por analogía al ejercicio de la posesión del bien submatéria;

4.4 Argumenta, que de acuerdo a lo señalado en el Informe de Brigada N° 582-2017/SSBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo del 2017, esta Subdirección concluyó que: i) 519,34 m² (que representa el 85,04% de “el predio”), se superpone con equipamiento urbano; y, ii) 91,36 m² (que representa el 14,96% de “el predio”), se superpone con área de circulación, lo que constituye bienes de dominio público, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno; sin embargo, en “la Resolución” esta Subdirección no consideró el artículo 43° de “el Reglamento”;

4.5 Manifiesta que, procedió a desocupar el área de 91,36 m², que representa el 14,96% de “el predio”, la misma que se superpone con el área de circulación (pasaje Mariano Melgar y calle Alfonso Ugarte), inscrita en la partida N° P03051535 de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. Asimismo, precisa que actualmente ejerce posesión de un área de 256,00 m² y no de los 610,70 m², área solicitada en un primer momento por “el Administrado”;

4.6 Presenta como nuevos medios de prueba los siguientes documentos: i) constancia del Libro de Ocurrencias de la Calle Común de la Sección Atención al Público emitido por la Comisaria de Pamplona el 6 de junio de 2017 (fojas 82 y 83); ii) memoria descriptiva emitida en junio de 2017 (fojas 84); y, iii) plano perimétrico emitido en junio de 2017 (fojas 85).

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de “la Resolución” declaró improcedente el pedido de desafectación y venta directa peticionada por “el Administrado” en virtud de la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, por cuanto “el predio” constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible,





RESOLUCIÓN N° 465-2017/SBN-DGPE-SDDI

que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"².

6. Que, en relación a los requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración, de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, éste deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, y sustentarse en una nueva prueba.

7. Que, en el caso en concreto y en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se advierte que el presente recurso ha sido presentado dentro del plazo establecido, adjuntando documentos que no obraban en autos al momento de la emisión de "la Resolución", por lo que de conformidad con la normativa vigente glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse sobre cada uno de los argumentos glosados en el cuarto considerando de la presente resolución:

7.1 Respetto al primer argumento

Que, si bien en "la Resolución", se ha indicado que la SBN tiene como finalidad buscar el aprovechamiento de los bienes del Estado en armonía con el interés social, debiéndose entender como la obligación de otorgar un uso eficiente y aprovechamiento económico y/o social de estos³; este no ha sido el sustento de "la Resolución", siendo que la improcedencia de la solicitud de desafectación y de venta directa de "el Administrado" se declaró debido a que "el predio" constituye un bien de dominio público, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, lo que ha sido sustentado en el noveno considerando de "la Resolución" y siguientes.

Por lo antes expuesto, esta Subdirección considera que "la Resolución" se encuentra debidamente motivada, no habiéndose vulnerado el debido procedimiento⁴.

7.2 Respetto del segundo, tercer y cuarto argumento

"El Administrado" alega que la desafectación administrativa (artículo 43° de "el

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ Roberto J.M. (2014), *Comentarios a la Ley y al Reglamento del Sistema Nacional de Bienes Estatales*. Gaceta Jurídica, Lima. pp 61.

⁴ Numeral 1.2 del artículo IV del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General



Reglamento”) de un bien de dominio público a dominio privado del Estado opera siempre que se produzca un hecho como la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público. En el caso concreto, señala que el área de 1 823,64 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, no fue destinado a la finalidad del campo deportivo por parte de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, por razones presupuestarias y por existir áreas deportivas suficientes en el distrito con lo que no se afectó la naturaleza del bien en su totalidad y justamente precisa que ejerce la posesión sobre “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años antes del 25 de noviembre de 2010.



Sobre el particular, conforme lo establecido en el artículo 6.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa cuando el predio constituye un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos.

Al respecto es preciso mencionar que, mediante Informe N° 026-2013/SBN-DNR del 20 de febrero de 2013, la Dirección de Normas y Registros, indicó entre otros, que en nuestra legislación la desafectación administrativa es formal o expresa, en cuanto se produce por un acto administrativo o por ley, y ésta debe recaer sobre una situación fáctica, sustentada en hechos concretos por los cuales el predio estatal ha perdido su naturaleza o condición apropiada de bien de dominio público.



Asimismo, Roberto Jimenez Murillo en sus “Comentarios al Sistema Nacional de Bienes Estatales” afirma, respecto a la desafectación administrativa, señala que: “*la pérdida de la “naturaleza” y de la “condición” debe comprenderse en un contexto estrictamente jurídico y físico, en función del bien. Así pues, a los efectos de tener un alcance adecuado de la desafectación, mencionaremos que por naturaleza entendemos la “propiedad peculiar de una cosa” y por condición aquella “situación que permite el ejercicio de un derecho o la utilización de una cosa”. En consecuencia, no se puede justificar la desafectación por la inacción o gestión ineficiente en función de la entidad pública titular*” (el subrayado es nuestro).



En tal sentido, en virtud de los párrafos precedentes, se advierte que para que se produzca la desafectación administrativa se requiere hechos concretos que impidan la realización de la finalidad para la cual fue destinado y que cumplan con los requisitos de la causal invocada.

En ese sentido, “el Administrado” argumenta que su pedido de venta directa se sustenta en la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento, al respecto debemos indicar, que esta Subdirección advirtió, en su oportunidad, de los documentos presentados por “el Administrado” con los que pretende acreditar el ejercicio de la posesión sobre “el predio”, corresponden a un área menor de “el predio” y de diferente nomenclatura (Mz. 12, Lote A).

Por lo antes expuesto, “el Administrado” no ha acreditado que cumple con los requisitos formales de la solicitud de venta directa, por lo que no se encuentra inmerso en el presupuesto para la desafectación administrativa dentro de un procedimiento de venta directa.

7.3 Respecto al quinto argumento y la nueva prueba

Argumenta “el Administrado” que procedió a desocupar el área 91,36 m², que representa el 14,96% de “el predio”, la misma que se superpone con el área de circulación (pasaje Mariano Melgar y calle Alfonso Ugarte), y a su vez precisa que actualmente ejerce posesión de un área de 256,00 m² y no de los 610,70 m², área solicitada en su petición de desafectación y venta directa, para lo cual adjuntó los documentos descritos en el numeral 4.6 de la presente resolución.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar, **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la **CARLOS EDUARDO BOCANEGRA DAGA**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 305-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

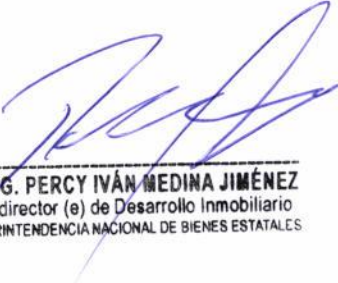


SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.16




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 465-2017/SBN-DGPE-SDDI

Al respecto, se procedió a calificar la documentación adjuntada por “el Administrado”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 893-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017 (fojas 90 y 91), el cual concluye que respecto a “el predio” lo siguiente: i) colinda con el pasaje Mariano Melgar con una distancia de 32,22 m; y, ii) no se superpone con la vía (pasaje Mariano Melgar).

En tal sentido, en virtud del Informe de Brigada descrito en el párrafo precedente se advierte que si bien es cierto “el Administrado” procedió a excluir el área que se superpone con el pasaje Mariano Melgar; también lo es que pretende con la documentación indicada en el numeral 4.6 del cuarto considerando de la presente resolución reformulan su requerimiento, lo cual no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración. Por lo antes expuesto, la aludida documentación no constituye prueba idónea que permita modificar lo sustentado en “la Resolución”.

8. Que, de acuerdo a lo expuesto, en los considerandos precedentes, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “el Administrado”; razón por la cual corresponde declarar infundado el recurso de reconsideración.

9. Que, mediante Oficio N° 037-2017-SGOPCGT-GDU-MDSJM presentado el 11 de mayo de 2017 (S.I. N° 14642-2017), la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores informa a esta Superintendencia que “el predio” solicitado por “el Administrado” se encuentra en Zona de Recreación Pública, por lo cual solicita la revocación de la petición de venta directa presentada por “el Administrado” citando la S.I. N° 31577-2016 y que posteriormente solicitará la reasignación de uso para un proyecto público municipal el área ubicada en el lote CD inscrita en la partida N° P03051535 de la Oficina Registral de Lima. Cabe precisar, que la S.I. N° 31577-2016, se encuentra a cargo de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y que el pedido de reasignación es competencia de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, razón por la que se derivará copia de la S.I. N° 14642-2017 a dicha Subdirección y a la Procuraduría Pública, respectivamente para su conocimiento y fines pertinentes.

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, 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° 004-2013/SBN y el Informe Técnico Legal N° 573-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto febrero de 2017.

