



RESOLUCIÓN N° 788-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de diciembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 608-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SAMUEL WILLIAMS BENEDETTI DYER y RUBY PATRICIA PUN AREVALO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 305,08 m² ubicado en la calle Nepeña s/n Puerto Casma, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), 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, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 "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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de setiembre del 2015 (S.I. N° 22545-2015), Samuel Williams Benedetti Dyer y Ruby Patricia Pun Arevalo (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento".

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre



disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, por su parte el numeral 1 del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

7. Que, mediante Oficio N° 78-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2017, notificado el 17 de enero del 2017, se comunicó a "los administrados" que los documentos para acreditar la causal de posesión invocada, resultan insuficientes, toda vez que:

(...)

"i) De las copias fedateadas de los formularios del impuesto predial del año 2005 (emitido a nombre de la empresa Pesquera Tauro S.A.) y copias fedateadas de los formularios del año 2006 al 2010 (emitidos a nombre de la empresa Corporación Pesquera Inca S.A.C.) expedidas por la Municipalidad distrital de Comandante Noel, no es factible determinar que correspondan a "el predio"; ii) de la copia legalizada del testimonio de escritura pública de compra venta del bien inmueble perteneciente a Corporación Pesquera Inca S.A.C. emitido el 16 de agosto de 2013 por el Notario Eduardo laos de Lama se observa que esta no corresponde a "el predio"; iii) la copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida el 20 de junio de 2001 por el Juez de Paz del Sector Tabon – Casma se encuentra emitida a favor de un tercero (Pesquera Tauro S.A.), Se anota que no se acredita que los anteriores poseedores, le han trasferido válidamente la posesión de "el predio", a fin de poder sumar los plazos posesorios a su favor".

Asimismo respecto de: i) la copia fedateada de los formularios del impuesto predial del año 2011 al 2012 (emitidos a nombre de la empresa Corporación Pesquera Inca S.A.C.); y copia legalizada de los formularios del año 2013 al 2015 (emitidas a su favor) expedidos por la Municipalidad distrital de Comandante Noel; ii) la copia simple del acta de presencia y toma de dicho de colindantes emitido por el Notario Marcelo Gregorio Tinoco Blacido el 29 de mayo de 2015; iii) copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Jefe de la UIDUR de la Municipalidad distrital de Comandante Noel emitida el 7 de octubre de 2014; y, iv) copias legalizadas de la actas de constatación de posesión emitidas el 6 y 8 de agosto de 2014 por el Juez de paz de Comandante Noel, resulta importante mencionar que al ser emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, no se consideran documentos idóneos para acreditar la causal invocada. Sin embargo, es preciso señalar que la copia legalizada del acta de entrega otorgada por Corporación Pesquera Inca. S.A.C. a su favor de fecha 18 de febrero de 2013 se encuentra sin firmas legalizadas, no obstante, no se puede determinar que corresponda a "el predio", en tal sentido no se le considera un documento válido para sumar los plazos posesorios a su favor.

De la evaluación de su solicitud, en los antecedentes administrativos se advierte que hace mención que "el predio" le fue transferido por Corporación Pesquera Inca S.A.C.; sin embargo no se ha acreditado fehacientemente que este sea el poseionario de "el predio"; además, la constancia de posesión emitida el 20 de junio de 2001 por el Juez de Paz del Sector Tabon – Casma es a favor Pesquera Tauro S.A.; razón por la cual conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, sirvase acreditar que Pesquera Tauro S.A. ha trasferido la posesión de "el predio" a favor de Corporación Pesquera Inca S.A.C.; y que esta empresa le ha trasferido la posesión de "el predio" a su favor, presentando testimonio de la Escritura pública o documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde consten las citadas transferencias de posesión, a fin de poder sumar los plazos posesorios a su favor".

(...)

8. Que, el 03 de febrero de 2017, con escrito S/N (S.I N° 03507-2017), "los administrados" varían su petitorio a la causal a) del artículo 77° de el "Reglamento".

9. Que, mediante escrito presentado el 15 de febrero del 2017 (S.I. N° 04633-2017), "los administrados", entre otros, solicitan que se desestime su requerimiento sobre la calificación de la venta directa de "el predio" por la causal de colindancia, requiriendo que se mantenga la Causal de Posesión Consolidada.

10. Que, con el escrito de fecha 21 de febrero de 2017 (S.I. N° 05205-2017), remitieron la Constancia de Posesión de fecha 18 de julio de 2002, elaborada por el Juez de Paz,



RESOLUCIÓN N° 788-2017/SBN-DGPE-SDDI

Luis Felipe Valdez Inga, en la que se señala la posesión de “los administrados”, sobre “el predio”.

11. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio del 2017 (S.I. N° 22254-2017), “los administrados”, entre otros, precisan que solicitan la venta directa de “el predio” por causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Preliminar N° 242-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2017 (fojas 518), según el cual informa, entre otros, lo siguiente:

“(...)

4.2 De la evaluación técnica de los documentos presentados con la solicitud, se concluye que se deberá solicitar a “los administrados”, que se aclare si las declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2005 hasta el 2012 involucran al predio solicitado, aclaración que deberá ser realizada por la municipalidad competente, y, en función a su respuesta, en el caso que el área materia del procedimiento se encuentre dentro del área declarada, corresponderá presentar los documentos idóneos que permitan sustentar la antigüedad de posesión sobre dicha área, vía tracto de posesión, desde antes del 25 de noviembre de 2005; por otro lado, se deberá realizar la aclaración sobre el contenido de la Constancia de Posesión del 18 de julio de 2002, emitida por el Juez de Paz de la jurisdicción, Luis Felipe Valdez Inga, considerando para ello las precisiones municipales respecto al ámbito que fue materia de las declaraciones juradas del impuesto predial desde el año 2005 al 2012 y, además, considerando la indicación de “los administrados” de venir poseyendo y conduciendo “el predio” desde el año 2013.

4.3 Respecto a la colindancia con la ACEQUIA LA MONEGA, sin perjuicio de continuar con el procedimiento, se recomienda hacer las consultas respectivas ante las entidades correspondientes, a fin de descartar la posible existencia de SERVIDUMBRES o FAJAS INTANGIBLES que pudieran afectar parcialmente la libre disponibilidad de “el predio”.

4.4 Con la Solicitud de Ingreso N° 14063-2015, el Notario Marcelo Tinoco Blacido comunicó el inicio del procedimiento de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA iniciado por solicitantes de la venta directa respecto al predio materia del presente, al cual la SBN respondió con el Oficio N° 3036-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2015.

“(...)”.

13. Que, en virtud de lo señalado en el informe preliminar descrito en el considerando que antecede mediante Oficio N° 2699-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de octubre de 2017 (en adelante “el Oficio”) requerimos a “el administrado” lo siguiente (fojas 521):

“(...)

En suma, vistos los documentos que acompañan su solicitud, se requiere la aclaración pertinente respecto a la Constancia de Posesión del 18 de julio de 2002 (S.I. N° 05205-2017) en relación a lo señalado por “los administrados” de venir poseyendo y conduciendo “el predio” desde el año 2013 (S.I. N° 22545-2015, S.I. 22818-2015), de igual modo aclare si las declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2005 hasta el 2012 involucran al predio solicitado presentando los documentos idóneos para en función a su respuesta, validar la causal invocada.



(...)."

14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de "los administrados": **i)** se requiere la aclaración pertinente respecto a la Constancia de Posesión del 18 de julio de 2002 (S.I. N° 05205-2017) en relación a lo señalado por "los administrados" de venir poseyendo y conduciendo "el predio" desde el año 2013 (S.I. N° 22545-2015, S.I. 22818-2015), y; **ii)** aclare si las declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2005 hasta el 2012 involucran al predio solicitado presentando los documentos idóneos para en función a su respuesta, validar la causal invocada.

15. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 10 de octubre de 2017 en la dirección detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, razón por la cual "los administrados" se encuentran debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día para subsanar las observaciones advertidas **venció el 2 de noviembre de 2017.**

16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 523) "los administrados" no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y el Informe Técnico Legal N° 939-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SAMUEL WILLIAMS BENEDETTI DYER y RUBY PATRICIA PUN AREVALO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal
(...)

²1.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado (el subrayado es nuestro)