

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0015-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 04 de febrero de 2021

VISTO:

El expediente: N° **576-2016/SBNSDDI** que contienen el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC – ACY** debidamente representada por su presidente: María Luz Yauri Villanueva, (en adelante “el Administrado”) contra la Resolución N° 0262-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de julio de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) dio por concluido el procedimiento de **VENTA DIRECTA** predio de 806.75 m², constituido por el Lote 15 de la Manzana F-6 de la Urbanización Pro Sexto Sector, ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que corresponde a la propiedad inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 49044857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26454 (en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico³.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, en fecha 15 de julio del 2020, la SDDI emitió la Resolución N° 0262-2020/SBN-DGPE-SDDI, en la cual resolvió lo siguiente:

“(…)SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución. (…)

5. Que, en fecha 30 de diciembre del 2020, “el Administrado” presentó su apelación (S.I. N° 23854-2020) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

- Señala que solo se pague el valor del terreno que constituye “el predio” toda vez que ellos son propietarios del área que se encuentra construida.
- Ello en virtud, a lo señalado en la sentencia sobre reivindicación y accesión contenida en el expediente N° 00726-2009-0-0903, seguido por esta superintendencia contra “el administrado” la cual declaro reivindicar “el predio” a favor de este ente administrativo, declaro infundada la pretensión de accesión de mala fe.
- Siendo así, el artículo 941 del código civil otorga las facultades al dueño del suelo donde se edificó la fábrica, por lo tanto, no es lógico ni constitucional el exigir que se pague la fábrica ya que es propiedad de “el administrado” reconocido por la sentencia.

6. Que, con Memorando N° 0004-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de enero de 2021, la “SDDI” remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente

Del recurso de apelación

7. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica

³ Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico⁴.

8. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

9. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 28 de diciembre de 2020, ante lo cual “el Administrado” interpuso recurso de apelación en fecha 30 de diciembre de 2020. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal “DGPE” resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el Administrado”.

Del procedimiento de venta directa

10. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).

11. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”,

12. 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.

13. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de

⁴ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

14. Que, mediante los escritos presentados el 18 de julio de 2016 [S.I. N° 18967-2016 (fojas 02 al 104)], el 17 de agosto de 2016 [S.I. N° 21994-2016 (fojas 115 al 124)] y el 04 de octubre de 2016 [S.I. N° 27102-2016 fojas 125 al 219)] la ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC - ACY, representada por el entonces presidente de la junta directiva, el señor: Esmaro Augusto García Villanueva (en adelante, “la Asociación”), solicitó la venta directa de “el predio” por la causal posesión consolidada, establecida en el literal c) del artículo 77 del “Reglamento”.

15. Que, la “SDDI”, verificó la documentación presentada por “el Administrado”, efectuándose el diagnóstico técnico de “el predio”, mediante el Informe de Brigada N° 1748-2016/SBNDGPE- SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 222-224), en el cual se concluyó, entre otros, que: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 49044857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 26454; ii) de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, “el predio” se encuentra calificado como industria liviana, la cual es compatible con las actividades que se desarrollan sobre “el predio”; iii) revisado el aplicativo de procesos judiciales, con el que cuenta la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, se evidenció la existencia del proceso judicial de reivindicación relacionado a “el predio” recaído en el Expediente N° 726-2009 ante el Juzgado Civil de Los Olivos, encontrándose en etapa de ejecución de sentencia de lanzamiento de la Asociación Civil Yanapac; y, iv) constituye un Aporte Reglamentario catalogado como dominio público, producto de la distribución de áreas de la Urbanización Pro Sexto Sector.

16. Que, en virtud de lo señalado, se procedió a efectuar la inspección técnica a “el predio”, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0057-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2017 (foja 226), constatándose entre otros, lo siguiente: i) se encuentra delimitado y ocupado en su totalidad por una edificación de material noble de un solo nivel, con doble altura en mayor proporción, en posesión de “la Asociación”, institución que le da el uso principal de taller - fábrica - confección de prendas de vestir y, en menor proporción, taller – fábrica de elaboración de productos menores de plástico (estuche para cd), actividades compatibles con la zonificación I2 (industria liviana), de acuerdo al índice de usos aprobado con la ordenanza n° 1015 publicada el 14 de mayo de 2007.

17. Que, del Informe de Brigada N° 720-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (fojas 238-241), de conformidad con el numeral 6.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, la “SDDI” realizó la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa de “el predio”, concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud presentada por “la Asociación”, cumple de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal c) del artículo 77° del “Reglamento”.

18. Que, mediante el Oficio N° 2072-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2017 (foja 293), notificado el 08 de setiembre del 2017, se comunicó a “el Administrado” la calificación sustancial de su solicitud, indicándosele que debe proseguirse con la etapa de tasación comercial de “el predio”, la cual de conformidad con el numeral 6.8.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” se efectuara tanto del terreno como de la edificación existente,

mereciendo la aceptación de esta, mediante escrito de fecha 19 de setiembre de 2017 [S.I. 31921-2017 (Foja 294)].

19. Que, con el Oficio N° 647-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 22 de marzo del 2019 [S.I. N° 09313-2019 (fojas 368 al 421)], La “Dirección de Construcción” remitió el Informe de Tasación del 12 de marzo del 2019, mediante el cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 769 959,86 (setecientos sesenta y nueve mil novecientos cincuenta y nueve con 86/100 dólares americanos), habiéndose otorgado la conformidad con el Informe Brigada N° 496-2019/SBN-DGPESDDI del 06 de mayo del 2019 (fojas 422 al 426) debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

20. Que, el mencionado oficio, fue notificado a “el Administrado” el 22 de mayo de 2019 en el domicilio señalado en su escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de acuerdo al Acta de Notificación Bajo Puerta N° 001772 (fojas 429); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la LPAG).

21. Que, mediante escrito del 04 de junio del 2019 “el administrado” [S.I. N° 18388-2019 (fojas 439 al 443)], objetó el valor comercial de “el predio” solicitando: i) se aclare la tasación emitida respecto a “el predio” en la cual tasan el precio del valor del terrero, conjuntamente con el valor de la construcción; ii) se divida la tasación en dos partes, una del terreno objeto de compra, debiendo agregar el valor de realización en función al contenido de la memoria descriptiva del predio en la que se debe indicar que el predio tiene construcciones de propiedad del posesionario actual y que está funcionando un taller de confecciones manejado por discapacitados desde hace más de 25 años e independientemente la tasación de la construcción; adicionalmente adjuntan copia de la Resolución N°35 del Expediente Judicial N° 00726-2009-00903-JM-CI-02 – Corte Superior de Justicia de Lima Norte (folios 445 a 450), y de tres tasaciones.

22. Que, estando al último párrafo del numeral 6.8.1, de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, una vez aprobada la valorización, no cabe impugnación del valor comercial determinado, pudiendo el administrado solo pedir aclaración o corrección de errores materiales. En tal sentido, no resulta atendible la objeción al valor comercial del predio, contenida en la solicitud presentada por “la Asociación”. Por consecuencia, la “SDDI” procedió a declarar dar por concluido el presente procedimiento.

De los argumentos de “el Administrado”

23. Que, el recurso de Apelación: “(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”⁵.

24. Que, “el Administrado”, señala que la edificación les pertenece y por lo tanto conforme a lo señalado en el artículo N° 941⁶ del código civil, señala que mediante sentencia

⁵ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

⁶ Código Civil. - Artículo 941.- Edificación de buena fe en terreno ajeno.- Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.

no se ha otorgado la accesión sobre la edificación a esta Superintendencia, por lo tanto, esta debe ser descontada del monto de la tasación.

25. Que, en la Sentencia emitida por el Juzgado Civil del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos, resolución N° 35 recaída en el expediente N° 00726-2009-0-0903-JM-CI-02, por la cual la superintendencia de bienes estatales interpone demanda de reivindicación y accesión sobre “el predio” contra “el Administrado”.

26. Que, se fijaron como puntos controvertidos, en primer lugar: La pretensión de reivindicación⁷ sobre “el predio”, conforme ha señalado, la Juez, este ente administrativo cumplió con presentar toda la documentación que acredita su propiedad sobre el predio⁸, requisito indispensable para la procedencia de la solicitud planteada ante el Poder Judicial.

27. Que, dichos documentos fueron valorados, y con lo cual se otorgó la pretensión postulada por la SBN, toda vez que “el Administrado” no presentó medios probatorios u otros documentos que señalen o acrediten su posesión sobre “el predio”.

28. Que, con respecto al segundo punto controvertido: La solicitud de accesión sobre la fábrica en “el predio”, la sentencia ha señalado, que la edificación fue realizada por la Asociación Makimama luego que el Estado afectara el predio a favor de dicha asociación, con lo cual “el Administrado” habría entrado a ocupar el predio ya edificado.

29. Que, de lo antes señalado, se debe destacar que también la Asociación Makimama celebró una donación con cláusula de reversión a favor de “el Administrado” por la cual solo **donó los bienes muebles** mas no señaló nada con respecto al bien inmueble. Todo lo señalado, ha quedado acreditado al momento de emitir la sentencia con declaración sobre el fondo, la misma que se encuentra consentida y el proceso se encuentra en etapa de ejecución.

30. Que, con base a lo señalado, no puede aplicarse al presente lo señalado en el artículo N° 941 del Código Civil, ya que la edificación no pertenece a “el Administrado”, siendo así, no existe medio probatorio u argumento que desvirtúe lo señalado por la “SDDI” en “la Resolución”, ya que estando al último párrafo del numeral 6.8.1, de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, una vez aprobada la valorización, no cabe impugnación del valor comercial determinado.

31. Que, de lo desarrollado, se advierte que, en el segundo párrafo del artículo 5° del “Reglamento”, dice: “(...) *En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes*”, por consecuencia, la SDDI ha cumplido con recabar y evaluar los medios probatorios idóneos que sustentan su resolución.

32. Que, siendo así, no se advierte causal de nulidad, debiendo confirmar lo señalado por la SDDI en “la Resolución” la misma que se encuentra conforme a ley, con observancia a el Principio de Legalidad⁹, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que **la legalidad del acto administrativo está en función del tipo**

⁷ La Reivindicación se define como: “*La acción real que le asiste al propietario no-poseedor frente al poseedor no-propietario*”.

⁸ Si bien la ley no ha citado los requisitos de la reivindicación, la doctrina ha señalado como requisitos lo siguiente: a) El demandante deberá ser dueño de la cosa. b) Individualización del bien. c) Que el demandado esté en posesión del bien.

⁹ ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

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 les fueron conferidas.

de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal **y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**¹⁰.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC – ACY** debidamente representada por su presidente: María Luz Yauri Villanueva, contra la Resolución N° 0262-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de julio de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese. -

Visado por:

ESPECIALISTA LEGAL

Firmado por:

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

¹⁰ **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

INFORME PERSONAL N° 00009-2021/SBN-DGPE-JACV

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC – ACY** contra la Resolución N° 0262-2020/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 23854-2020
b) Expediente: N° 576-2016/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 04 de febrero de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia, a) por el cual, la **ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC – ACY** debidamente representada por su presidente: María Luz Yauri Villanueva, (en adelante "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0262-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de julio de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") dio por concluido el procedimiento de **VENTA DIRECTA** predio de 806.75 m², constituido por el Lote 15 de la Manzana F-6 de la Urbanización Pro Sexto Sector, ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que corresponde a la propiedad inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 49044857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26454 (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² y 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.
- 1.2. 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 "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.

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

- 1.3. En fecha 15 de julio del 2020, la SDDI emitió la Resolución N° 0262-2020/SBN-DGPE-SDDI, en la cual resolvió lo siguiente:

"(...) SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución. (...)"

- 1.4. En fecha 30 de diciembre del 2020, "el Administrado" presento su apelación (S.I. N° 23854-2020) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

- Señala que solo se pague el valor del terreno que constituye "el predio" toda vez que ellos son propietarios del área que se encuentra construida.
- Ello en virtud, a lo señalado en la sentencia sobre reivindicación y accesión contenida en el expediente N° 00726-2009-0-0903, seguido por esta superintendencia contra "el Administrado" la cual declaro reivindicar "el predio" a favor de este ente administrativo, declaro infundada la pretensión de accesión de mala fe.
- Siendo así, el artículo 941 del código civil otorga las facultades al dueño del suelo donde se edificó la fábrica, por lo tanto, no es lógico ni constitucional el exigir que se pague la fábrica ya que es propiedad de "el Administrado" reconocido por la sentencia.

- 1.5. Con Memorando N° 0004-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de enero de 2021, la "SDDI" remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

ANÁLISIS

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico³.
- 2.2 El numeral 218.2 del artículo 218 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.3 Consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 28 de diciembre de 2020, ante lo cual "el Administrado" interpuso recurso de apelación en fecha 30 de diciembre de 2020. Por consiguiente, habiéndose

³ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

- 2.4 Se tiene, que el recurso de Apelación: "(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"⁴.

Del procedimiento de venta directa

- 2.5 El procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").
- 2.6 De lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".
- 2.7 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.
- 2.8 El numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.
- 2.9 Mediante los escritos presentados el 18 de julio de 2016 [S.I. N° 18967-2016 (fojas 02 al 104)], el 17 de agosto de 2016 [S.I. N° 21994-2016 (fojas 115 al 124)] y el 04 de octubre de 2016 [S.I. N° 27102-2016 fojas 125 al 219)] la ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC - ACY, representada por el entonces presidente de la junta directiva, el señor: Esmaro Augusto García Villanueva (en adelante, "la Asociación"), solicitó la venta directa de "el predio" por la causal posesión consolidada, establecida en el literal c) del artículo 77 del "Reglamento".
- 2.10 La "SDDI", verificó la documentación presentada por "el Administrado", efectuándose el diagnóstico técnico de "el predio", mediante el Informe de Brigada N° 1748-2016/SBNDGPE- SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 222-224), en el cual se concluyó, entre otros, que: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 49044857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 26454; ii) de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, "el predio" se encuentra

⁴ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

calificado como industria liviana, la cual es compatible con las actividades que se desarrollan sobre "el predio"; iii) revisado el aplicativo de procesos judiciales, con el que cuenta la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, se evidenció la existencia del proceso judicial de reivindicación relacionado a "el predio" recaído en el Expediente N° 726-2009 ante el Juzgado Civil de Los Olivos, encontrándose en etapa de ejecución de sentencia de lanzamiento de la Asociación Civil Yanapac; y, iv) constituye un Aporte Reglamentario catalogado como dominio público, producto de la distribución de áreas de la Urbanización Pro Sexto Sector.

- 2.11 En virtud de lo señalado, se procedió a efectuar la inspección técnica a "el predio", la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0057-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2017 (foja 226), constatándose entre otros, lo siguiente: i) se encuentra delimitado y ocupado en su totalidad por una edificación de material noble de un solo nivel, con doble altura en mayor proporción, en posesión de "la Asociación", institución que le da el uso principal de taller - fábrica - confección de prendas de vestir y, en menor proporción, taller - fábrica de elaboración de productos menores de plástico (estuche para cd), actividades compatibles con la zonificación I2 (industria liviana), de acuerdo al índice de usos aprobado con la ordenanza n° 1015 publicada el 14 de mayo de 2007.
- 2.12 Del Informe de Brigada N° 720-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (fojas 238-241), de conformidad con el numeral 6.5 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", la "SDDI" realizó la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa de "el predio", concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud presentada por "la Asociación", cumple de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal c) del artículo 77° del "Reglamento".
- 2.13 Mediante el Oficio N° 2072-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2017 (foja 293), notificado el 08 de setiembre del 2017, se comunicó a "el Administrado" la calificación sustancial de su solicitud, indicándosele que debe proseguirse con la etapa de tasación comercial de "el predio", la cual de conformidad con el numeral 6.8.1 de "la Directiva N° 006-2014/SBN" se efectuara tanto del terreno como de la edificación existente, mereciendo la aceptación de esta, mediante escrito de fecha 19 de setiembre de 2017 [S.I. 31921-2017 (Foja 294)].
- 2.14 Con el Oficio N° 647-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 22 de marzo del 2019 [S.I. N° 09313-2019 (fojas 368 al 421)], La "Dirección de Construcción" remitió el Informe de Tasación del 12 de marzo del 2019, mediante el cual establece como valor de "el predio" la suma de US\$ 769 959,86 (setecientos sesenta y nueve mil novecientos cincuenta y nueve con 86/100 dólares americanos), habiéndose otorgado la conformidad con el Informe Brigada N° 496-2019/SBN-DGPESDDI del 06 de mayo del 2019 (fojas 422 al 426) debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 2.15 El mencionado oficio, fue notificado a "el Administrado" el 22 de mayo de 2019 en el domicilio señalado en su escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de acuerdo al Acta de Notificación Bajo Puerta N° 001772 (fojas 429); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la LPAG).

- 2.16 Mediante escrito del 04 de junio del 2019 "el Administrado" [S.I. N° 18388-2019 (fojas 439 al 443)], objetó el valor comercial de "el predio" solicitando: i) se aclare la tasación emitida respecto a "el predio" en la cual tasan el precio del valor del terreno, conjuntamente con el valor de la construcción; ii) se divida la tasación en dos partes, una del terreno objeto de compra, debiendo agregar el valor de realización en función al contenido de la memoria descriptiva del predio en la que se debe indicar que el predio tiene construcciones de propiedad del posesionario actual y que está funcionando un taller de confecciones manejado por discapacitados desde hace más de 25 años e independientemente la tasación de la construcción; adicionalmente adjuntan copia de la Resolución N°35 del Expediente Judicial N° 00726-2009-00903-JM-CI-02 – Corte Superior de Justicia de Lima Norte (folios 445 a 450), y de tres tasaciones.
- 2.17 Estando al último párrafo del numeral 6.8.1, de la "Directiva N° 006-2014/SBN", una vez aprobada la valorización, no cabe impugnación del valor comercial determinado, pudiendo el administrado solo pedir aclaración o corrección de errores materiales. En tal sentido, no resulta atendible la objeción al valor comercial del predio, contenida en la solicitud presentada por "la Asociación". Por consecuencia, la "SDDI" procedió a declarar dar por concluido el presente procedimiento.

De los argumentos de "el Administrado"

- 2.18 Se tiene que, "el Administrado", indica que la edificación les pertenece y por lo tanto conforme a lo señalado en el artículo N° 941⁵ del código civil, señala que mediante sentencia no se ha otorgado la accesión sobre la edificación a esta Superintendencia, por lo tanto, esta debe ser descontada del monto de la tasación.
- 2.19 Que, en la Sentencia emitida por el Juzgado Civil del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos, resolución N° 35 recaída en el expediente N° 00726-2009-0-0903-JM-CI-02, por la cual la superintendencia de bienes estatales interpone demanda de reivindicación y accesión sobre "el predio" contra "el Administrado".
- 2.20 En la mencionada sentencia, se fijaron como puntos controvertidos, en primer lugar: La pretensión de reivindicación⁶ sobre "el predio", conforme ha señalado, la Juez, este ente administrativo cumplió con presentar toda la documentación que acredita su propiedad sobre el predio⁷, requisito indispensable para la procedencia de la solicitud planteada ante el Poder Judicial.
- 2.21 Dichos documentos fueron valorados, y con lo cual se otorgó la pretensión postulada por la SBN, toda vez que "el Administrado" no presentó medios probatorios u otros documentos que señalen o acrediten su posesión sobre "el predio".

⁵ Código Civil. - Artículo 941.- Edificación de buena fe en terreno ajeno.- Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.

⁶ La Reivindicación se define como: "La acción real que le asiste al propietario no-poseedor frente al poseedor no-propietario".

⁷ Si bien la ley no ha citado los requisitos de la reivindicación, la doctrina ha señalado como requisitos lo siguiente: a) El demandante deberá ser dueño de la cosa. b) Individualización del bien. c) Que el demandado esté en posesión del bien.

- 2.22 Con respecto al segundo punto controvertido: La solicitud de accesión sobre la fábrica en "el predio", la sentencia ha señalado, que la edificación fue realizada por la Asociación Makimama luego que el Estado afectara el predio a favor de dicha asociación, con lo cual "el Administrado" habría entrado a ocupar el predio ya edificado.
- 2.23 De lo antes señalado, se debe destacar que también la Asociación Makimama celebro una donación con cláusula de reversión a favor de "el Administrado" por la cual solo **dono los bienes muebles** mas no señaló nada con respecto al bien inmueble. Todo lo señalado, ha quedado acreditado al momento de emitir la sentencia con declaración sobre el fondo.
- 2.24 Con base a lo señalado, no puede aplicarse al presente lo señalado en el artículo N° 941 del Código Civil, ya que la edificación no pertenece a "el Administrado", siendo así, no existe medio probatorio u argumento que desvirtúe lo señalado por la "SDDI" en "la Resolución", ya que estando al último párrafo del numeral 6.8.1, de la "Directiva N° 006-2014/SBN", una vez aprobada la valorización, no cabe impugnación del valor comercial determinado.
- 2.25 De lo desarrollado, se advierte que, en el segundo párrafo del artículo 5° del "Reglamento", dice: "(...) *En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes*", por consecuencia, la SDDI ha cumplido con recabar y evaluar los medios probatorios idóneos que sustentan su resolución.
- 2.26 Siendo así, no se advierte causal de nulidad, debiendo confirmar lo señalado por la SDDI en "la Resolución" la misma que se encuentra conforme a ley, con observancia a el Principio de Legalidad⁸, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que **la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**⁹.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** la apelación presentado por **ASOCIACIÓN CIVIL YANAPAC – ACY** debidamente representada por su presidente: María Luz Yauri Villanueva, contra la Resolución N° 0262-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de julio de 2020.

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 04/02/2021 11:53:46-0500

Especialista legal de la DGPE

⁸ **ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**, el cual dispone:

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 les fueron conferidas.

⁹ **Artículo 7. - Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).