

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0093-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 11 de agosto de 2021

VISTO:

El Expediente N° 233-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO** (en adelante “la Asociación”), representada por Felicino Córdova Gómez; contra la Resolución N° 474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”), que declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto de un predio de 2 168,50 m², ubicado en la Mz 64A, Lote 1, Pueblo Joven Arriba Perú, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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 Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º 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, el literal k) del artículo 41º del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorando 2085-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2021, "la SDDI" remitió el escrito de apelación y anexos presentados por "la Asociación", para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección.

5. Que, mediante escrito presentado el 28 de junio de 2021 (S.I. N° 16367-2021), "la Asociación", pretende que se deje sin efecto la Resolución N° 474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") que dispuso declarar improcedente la solicitud de venta directa respecto de "el predio"; para lo cual adjuntó copia del reporte de expedientes del Poder Judicial respecto al proceso de mejor derecho de propiedad y cierre de partida, interpuesto por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros, seguido ante el 36º Juzgado Civil de Lima (Expediente 14133-2021). En ese sentido, "la Asociación" presenta argumentos para contradecir "la Resolución impugnada", cuyos fundamentos, en resumen, se detallan a continuación:

5.1. Respecto al derecho de propiedad, indica que la Constitución brinda protección al legítimo derecho que le asista a "la Asociación", el cual no puede ser desconocido y vulnerado por autoridad alguna, tal como lo está haciendo "la SDDI" con "la Resolución impugnada". Sostiene que se encuentra en posesión de "el predio" por más de 24 años.

5.2 Respecto al juicio de mejor derecho de propiedad, señala que al momento de expedir "la Resolución impugnada", "la SDDI" no ha tomado en consideración el proceso de mejor derecho de propiedad y cierre de partida n° 330124, interpuesto por la comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros (Exp. 14133-2017), se encuentra en la etapa postulatoria, el mismo que podría durar 10 años. Asimismo, sostuvo que a pesar que no existe pronunciamiento del Poder Judicial mediante sentencia firme, "la SBN" da por cierto que no es titular del terreno materia de solicitud de adjudicación, a pesar que está demostrado que sí lo es, tal como se desprende de la partida n° P02139898.

5.3 Respecto a la partida registral de propiedad y correlación de partidas, indicó que "el predio" se encuentra inscrito en la partida n° P02139898 a nombre de la SBN, la misma que se independizó de la partida n° P02046799. Asimismo, señaló que "la SDDI" no ha tomado en consideración que el terreno inscrito en la Ficha N° 330124 que continúa en la partida n° 42963704 (predio inscrito a favor de la SBN), se

correlaciona con la Ficha n° 270-H que continúa en la partida n° 11049870 (predio que se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca).

5.4 Respecto a la legalidad de la adjudicación, señaló que su solicitud de venta directa tiene como antecedente el Oficio N° 314-2021/SBN-DGPE-SDDI, por el cual, refiere que “la SDDI” le recomienda solicita la adjudicación de “el predio”, para luego negarlo.

5.5 Por lo expuesto, afirma que “la Resolución impugnada” ha incurrido en causal de nulidad, por contravenir la Constitución, las leyes o las normas reglamentarias.

6. Que, al respecto debe tenerse en consideración que los argumentos cuestionan lo resuelto por “la SDDI” en “la Resolución impugnada”; quien declaró improcedente la solicitud de “la Asociación”, toda vez que no puede avocarse a causas pendientes ante el Poder Judicial; por lo cual, debe establecerse si “la SDDI” resolvió conforme a la normativa vigente.

7. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación 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 jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8. Que, de la calificación del recurso de apelación de “el Administrado”, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “la Asociación” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada. En ese sentido, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el recurso de apelación interpuesto por “la Asociación”; conforme se detalla a continuación:

Respecto a la calificación formal de la solicitud de venta respecto a “el predio”

9. Que, el artículo 189° de “el Reglamento”, establece que la entidad evalúa formalmente la solicitud presentada; para lo cual, verifica el cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud³.

³ Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

10. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁴.

11. Como parte de la calificación sustantiva de toda solicitud de ingreso, “la SDDI” evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (en el presente caso la causal de posesión consolidada).

De la suspensión del procedimiento de venta directa

12. Que, “la Asociación” señala que la “Resolución impugnada” debe dejarse sin efecto por los argumentos descritos de “la Asociación”, y luego se debe proceder a la adjudicación de “el predio”. Asimismo, cabe indicar que “la Asociación” reconoce que existe un proceso judicial vigente de mejor derecho de propiedad, interpuesto por la comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros (Exp. 14133-2017).

13. Que, como parte de la etapa de calificación, “la SDDI” procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00453- 2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021, en el que concluye, entre otros respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Corresponde al identificado como Lote 01, Mz 64A, Pueblo Joven Arriba Perú, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunales, inscrito en Partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales y registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40640.

ii) Recae totalmente en el ámbito de los siguientes procesos judiciales:

1. Legajo N° 119-2010 de Materia Legal: Prescripción adquisitiva, siendo el demandante la Asociación de Comerciantes 20 de junio contra la SBN y otros de estado no concluido; y

2. Legajo N° 360-2017 de Materia Legal: Mejor Derecho de Propiedad, siendo el demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros de estado no concluido;

14. Que, el numeral 95.1 del artículo 95 de “el Reglamento”, indica que *“la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad”*; precisando en el numeral 95.2 del citado

⁴ Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable

artículo que *“en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG”*.

15. Asimismo, el numeral 95.5 del artículo 95 de “el Reglamento” señala que el *“eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o producto”*.

16. Que, por su parte, el artículo 75° del “TUO de la LPAG”, establece lo siguiente:

Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional

“75.1. Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

75.2. Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso”.

17. Que, en atención a ello, se advierte que “la SDDI” no podrá continuar con el procedimiento de venta directa de “el predio”, si existe medida cautelar de no innovar (primer supuesto) o si se presentan los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del “TUO de la LPAG” (segundo supuesto).

18. Que, en el considerando décimo primero de “la Resolución impugnada”, “la SDDI” indicó que para corroborar el estado actual de los procesos judiciales en el que se encuentra inmerso “el predio”, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorando N° 01058-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021, *“información concerniente al estado actual de los procesos judiciales signados con los legajos N° 119-2010 de Prescripción adquisitiva y el Legajo N° 360-2017 de Mejor Derecho de Propiedad; siendo que, mediante Memorando N° 0502-2021/SBN-PP del 08 de abril de 2021, la Procuraduría Pública informa que el proceso de prescripción adquisitiva se encuentra en etapa impugnatoria y el proceso de Mejor Derecho de Propiedad se encuentra en etapa postulatoria, teniendo éste como último actuado la presentación de terceros para ingresar al proceso como litisconsortes, pendiente aún el pronunciamiento del juzgado”*.

19. Que, complementando lo antes señalado, mediante Memorando N° 1315-2021/SBN-PP del 4 de agosto de 2021, en respuesta al Memorando N° 2036-2020/SBN-DGPE del 2 de agosto del 2021, el Procurador Público de esta Superintendencia, indicó que en los procesos judiciales signados con los legajos N° 119-2010 de prescripción adquisitiva y el legajo N° 360-2017 de mejor derecho de propiedad, no existe medida cautelar (de no

innovar); por lo que, el presente procedimiento no se encuentra inmerso en el primer supuesto para no continuar con el procedimiento de compraventa directa de “el predio”.

20. Que, respecto a los requisitos exigidos por el numeral 75.2, artículo 75° del “T.U.O de la LPAG”, debe tenerse presente que dichos requisitos deben concurrir en forma copulativa, es decir, que basta que uno de ellos se incumpla, para que no proceda la inhibición de “la SDDI”, de acuerdo a la norma acotada. En consecuencia, se observa lo siguiente:

- 1. Estricta identidad de sujetos:** Se evidencia que: i) En el procedimiento administrativo de compraventa directa los sujetos que intervienen son “la Asociación” y la SBN a través de “la SDDI”; ii) en el proceso judicial por prescripción adquisitiva del expediente N° 01435-2008-0-1801-JR-CI-01, “la Asociación” interviene como demandante y “la SBN” y otros como demandados; iii) proceso por mejor derecho de propiedad del expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36, en donde participa la Comunidad Campesina de Jicamarca como demandante y “la SBN” y otros como demandadas. En este proceso no participa “la Asociación”.
- 2. Estricta identidad de hechos:** Se advierte: i) En el procedimiento administrativo de compraventa directa de “el predio”, se realiza la calificación de la solicitud, evaluando en primer lugar la titularidad del predio, en segundo orden la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden los requisitos formales que exige la causal invocada; ii) proceso judicial por mejor derecho de propiedad del expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36, tiene por hechos que dos partes disputan la titularidad del predio; y iii) proceso por prescripción adquisitiva del expediente N° 01435-2008-0-1801-JR-CI-01, tiene por hechos la ocupación de “el predio” y se demanda la prescripción adquisitiva del mismo.
- 3. Estricta identidad de fundamentos:** Se verificó: i) El procedimiento administrativo de compraventa directa tiene por fundamento lo establecido en los artículos 218, 222 y siguientes de “el Reglamento”. Por su parte, “la Asociación” solicita se deje sin efecto “la Resolución impugnada” y luego se proceda con la adjudicación de “el predio”; ii) proceso judicial por mejor derecho de propiedad del expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36, tiene por fundamento el Código Civil; y iii) proceso por prescripción adquisitiva del expediente N° 498-2016-0-3003-JR-CI-01, se funda en el artículo 950 del Código Civil.

21. Que, revisada la información proporcionada por “la Asociación” y la Procuraduría de la SBN, se evidencia que se incumplen los requisitos previstos en el numeral 75.2, artículo 75° del “T.U.O de la LPAG”, que determinarían la inhibición de la SBN, a través de “la SDDI”, debido a que si bien, respecto a los sujetos, podría coincidirse que en el procedimiento administrativo de compraventa directa como en el proceso judicial de desalojo, se encuentran “la SBN” y “la Asociación”; sin embargo, esto no sucede en el proceso de mejor de derecho de propiedad, donde solo participa “la SBN” y no “la Asociación”; asimismo, corresponde indicar que los hechos y fundamentos son diferentes.

22. Que, a lo expuesto debe agregarse que la existencia de ocupaciones y procesos judiciales en “el predio” no limitan su libre disposición, siempre que dichas circunstancias fueran puestas en conocimiento del eventual adquirente, quien asume el riesgo, conforme a lo dispuesto en los numerales 95.1 y 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento”. En suma, la

competencia del Poder Judicial no se altera o interfiere por “la SDDI”, con mayor razón si no existe una medida cautelar de no innovar que recae sobre “el predio”, en los procesos judiciales de mejor derecho de propiedad (expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36) y prescripción adquisitiva (expediente N° 498-2016-0-3003-JR-CI-01).

23. Que, además de lo señalado en los numerales anteriores; debe mencionarse que según el Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71), en el numeral 4.1 señaló lo siguiente: “El predio” objeto de venta directa corresponde al identificado como **Lote 01, Mz 64A, Pueblo Joven Arriba Perú**, que constituye Equipamiento Urbano para el **Uso: Servicios Comunales**, inscrito en Partida N° **P02139898** de la Oficina Registral de Lima Este, Zona Registral N° IX - Sede Lima, cuya titularidad registral se encuentra a favor del **Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales** y registrado con el Código Único SINABIP – **CUS N° 40640**”.

24. Que, “la SDDI” no está facultada para emitir actos de disposición sobre predios estatales que pertenecen al dominio público, conforme a lo establecido en el subnumeral 2, numeral 3.3, artículo 3° de “el Reglamento”⁵ por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. En ese sentido, “el predio” constituye predio de equipamiento urbano, destinado a usos comunales y en consecuencia, pertenece al dominio público del Estado asistiéndole las calidades de inalienable, imprescriptible e inembargable; lo que implica que si bien es cierto, existen procesos judiciales y éstos no habrían impedido su venta directa; sin embargo, la condición de pertenecer al dominio público, impediría en realidad dicho acto de disposición por el momento; lo cual, amerita evaluación legal y técnica más detallada que determine la viabilidad de la venta y desafectación.

25. Que, el numeral 2, artículo 139° de la Constitución Política prescribe que: “(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno”.

26. Que, con base a lo expuesto, se debe indicar que la instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad⁶, establecido en nuestro “T.U.O de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento; sin embargo, se advierte que “la SDDI” interpretó incorrectamente el numeral 2, artículo 139° de la Constitución

⁵ “2. **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales”.

⁶ Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: 1.1. 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.

Política del Perú, sin concordarlo con el artículo 95° de “el Reglamento” al momento de emitir “la Resolución”, y declaró improcedente la solicitud de compraventa directa, sólo por existir procesos judiciales que recaen sobre “el predio”.

27. Que, si bien, el artículo 51° de la Constitución Política del Perú dispone: “Que la Constitución prevalece sobre toda norma legal, la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado”.

28. Que, tomado en ese aspecto, el citado artículo permitiría la aplicación en primer lugar del numeral 2, artículo 139° de la Constitución Política del Perú al presente caso y determinaría la supremacía constitucional respecto al artículo 95° de “el Reglamento”, desplazándolo y sostendría la interpretación adoptada en la “Resolución impugnada” en forma implícita. No obstante, la interpretación aludida conllevaría reconocer en la administración pública, la potestad de aplicar el control difuso reconocido sólo para el Poder Judicial, según el artículo 139° de Constitución Política del Perú. En ese sentido, “la DGPE” discrepa de la interpretación asumida por “la SDDI” para declarar improcedente la solicitud de “el Administrado” y considera necesario que “la SDDI” realice nueva evaluación legal y técnica para determinar si procedería la solicitud de “la Asociación”. Dilucidados estos hechos, deben revisarse los argumentos presentados por “la Asociación”, que en resumen son los siguientes:

29. Respecto al argumento del numeral 5.1): Que, en relación al derecho de propiedad y a su acceso por la posesión de 24 años que señala “la Asociación”; debe indicarse que este aspecto no correspondía ser evaluado mientras “el predio” sea de dominio público. Por lo cual, debe desestimarse este argumento.

30. Respecto a los argumentos de los numerales 5.2) y 5.3): Que, revisada la “Resolución impugnada” se advierte que “la SDDI” no rechazó ser titular de “el predio”. En consecuencia, debe desestimarse este argumento.

31. Respecto al argumento del numeral 5.4): Que, “la Asociación” refiere que mediante Oficio N° 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 67), “la SDDI” recomendó la adjudicación de “el predio”, pero después lo negó mediante la “Resolución impugnada”. Al respecto, debe señalarse que “la SDDI” señaló en dicho documento que “el predio” es de dominio público y que no era posible su disposición, mientras no se desafectara. En ese sentido, no se evidencia que “la SDDI” haya dado respuesta positiva a su pretensión, sino que esa respuesta tiene un carácter informativo del procedimiento a seguir. Por lo cual debe desestimarse.

32. Respecto al argumento del numeral 5.5): Que, “la Asociación” sostiene que la “Resolución impugnada” ha incurrido en causal de nulidad por no haber considerado el contenido de sus argumentos señalados en los numerales 5.1), 5.2), 5.3) y 5.4); así como por contravenir la Constitución, las leyes o las normas reglamentarias. Sobre este aspecto, debe señalarse que dichos argumentos fueron desestimados y por tanto, no se advierte causal de nulidad en virtud de dichos supuestos.

33. Que, en relación al presente caso, si bien existe una interpretación deficiente de las normas aplicables al presente caso; sin embargo, no genera la nulidad de “la Resolución impugnada”; sino su pérdida de efecto por disposición superior conforme a lo previsto en el

segundo párrafo del numeral 6.3, artículo 6° del “T.U.O de la LPAG”⁷ y “la SDDI” debe reevaluar los actuados administrativos y solicitar la información complementaria que fuera necesaria para emitir un nuevo acto administrativo. En ese sentido, el recurso de apelación presentado por “la Asociación” debe declararse fundado en parte; debiéndose dejar sin efecto la “Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por la Resolución N° 474-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida el 11 de marzo de 2021, y en consecuencia **DÉJESE SIN EFECTO** dicha Resolución con el objeto que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realice nueva evaluación y requiera los documentos necesarios para emitir acto administrativo, de acuerdo a los fundamentos expuestos, debiéndose retrotraer el procedimiento a la etapa de calificación para determinar la libre disponibilidad; dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

⁷ **Artículo 6°.- Motivación del acto administrativo.**

“(…)”.

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado”.

INFORME PERSONAL N° 00063-2021/SBN-DGPE-MAPU

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

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 02085-2021/SBN-DGPE-SDDI
b) MEMORANDUM N° 01315-2021/SBN-PP
c) S.I. N° 16367-2021
d) EXPEDIENTE N° 233-2021/SBNSDDI

FECHA : 11 de agosto del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia c), mediante el cual, el señor Felicino Córdova Gómez, en representación de la Asociación de Comerciantes 20 de Junio (en adelante “la Asociación”) interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”), que declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto de un predio de 2 168,50 m², ubicado en la Mz 64A, Lote 1, Pueblo Joven Arriba Perú, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (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 Estatales^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021^[2] (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 29151”); 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. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

1.3. El literal k) del artículo 41º del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

1.4. A través del Memorando 2085-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2021, “la SDDI” remitió el escrito de apelación y anexos presentados por “la Asociación”, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección.

II. ANÁLISIS:

2.1. Mediante escrito presentado el 28 de junio de 2021 (S.I. N° 16367-2021), “la Asociación”, pretende que se deje sin efecto la Resolución N° 474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”) que dispuso declarar improcedente la solicitud de venta directa respecto de “el predio”; para lo cual adjuntó copia del reporte de expedientes del Poder Judicial respecto al proceso de mejor derecho de propiedad y cierre de partida, interpuesto por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros, seguido ante el 36° Juzgado Civil de Lima (Expediente 14133-2021). En ese sentido, “la Asociación” presenta argumentos para contradecir “la Resolución impugnada”, cuyos fundamentos, en resumen, se detallan a continuación:

2.1.1. Respecto al derecho de propiedad, indica que la Constitución brinda protección al legítimo derecho que le asista a “la Asociación”, el cual no puede ser desconocido y vulnerado por autoridad alguna, tal como lo está haciendo “la SDDI” con “la Resolución impugnada”. Sostiene que se encuentra en posesión de “el predio” por más de 24 años.

2.1.2 Respecto al juicio de mejor derecho de propiedad, señala que al momento de expedir “la Resolución impugnada”, “la SDDI” no ha tomado en consideración el proceso de mejor derecho de propiedad y cierre de partida n° 330124, interpuesto por la comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros (Exp. 14133-2017), se encuentra en la etapa postulatoria, el mismo que podría durar 10 años. Asimismo, sostuvo que a pesar que no existe pronunciamiento del Poder Judicial mediante sentencia firme, “la SBN” da por cierto que no es titular del terreno materia de solicitud de adjudicación, a pesar que está demostrado que sí lo es, tal como se desprende de la partida n° P02139898.

2.1.3 Respecto a la partida registral de propiedad y correlación de partidas, indicó que “el predio” se encuentra inscrito en la partida n° P02139898 a nombre de la SBN, la misma que se independizó de la partida n° P02046799. Asimismo, señaló que “la SDDI” no ha tomado en consideración que el terreno inscrito en la Ficha N° 330124 que continúa en la partida n° 42963704 (predio inscrito a favor de la SBN), se correlaciona con la Ficha n° 270-H que continúa en la partida n° 11049870 (predio que se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca).

2.1.4 Respecto a la legalidad de la adjudicación, señaló que su solicitud de venta directa tiene como antecedente el Oficio N° 314-2021/SBN-DGPE-SDDI, por el cual, refiere que “la SDDI” le recomienda solicita la adjudicación de “el predio”, para luego negarlo.

2.1.5 Por lo expuesto, afirma que “la Resolución impugnada” ha incurrido en causal de nulidad, por contravenir la constitución, las leyes o las normas reglamentarias.

2.2. Que, al respecto debe tenerse en consideración que los argumentos cuestionan lo resuelto por “la SDDI” en “la Resolución impugnada”; quien declaró improcedente la solicitud de “la Asociación”, toda vez que no puede avocarse a causas pendientes ante el Poder Judicial; por lo cual, debe establecerse si “la SDDI” resolvió conforme a la normativa vigente.

2.3. Que, el artículo 220º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación 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 jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218º del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.4. De la calificación del recurso de apelación de “el Administrado”, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221º del “T.U.O de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218º del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “la Asociación” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada. En ese sentido, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el recurso de apelación interpuesto por “la Asociación”; conforme se detalla a continuación:

Respecto a la calificación formal de la solicitud de venta respecto a “el predio”

2.5. El artículo 189° de “el Reglamento”, establece que la entidad evalúa formalmente la solicitud presentada; para lo cual, verifica el cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud[3].

2.6. Una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable[4].

2.7. Como parte de la calificación sustantiva de toda solicitud de ingreso, “la SDDI” evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (en el presente caso la causal de posesión consolidada).

De la suspensión del procedimiento de venta directa

2.8. “La Asociación” señala que la “Resolución impugnada” debe dejarse sin efecto por los argumentos descritos de “la Asociación”, y luego se debe proceder a la adjudicación de “el predio”. Asimismo, cabe indicar que “la Asociación” reconoce que existe un proceso judicial vigente de mejor derecho de propiedad, interpuesto por la comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros (Exp. 14133-2017).

2.9. Como parte de la etapa de calificación, “la SDDI” procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00453- 2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021, en el que concluye, entre otros respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Corresponde al identificado como Lote 01, Mz 64A, Pueblo Joven Arriba Perú, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunales, inscrito en Partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales y registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40640.

ii) Recae totalmente en el ámbito de los siguientes procesos judiciales:

1. Legajo N° 119-2010 de Materia Legal: Prescripción adquisitiva, siendo el demandante la Asociación de Comerciantes 20 de junio contra la SBN y otros de estado no concluido; y

2. Legajo N° 360-2017 de Materia Legal: Mejor Derecho de Propiedad, siendo el demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros de estado no concluido;

2.10. El numeral 95.1 del artículo 95 de “el Reglamento”, indica que *“la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad”*; precisando en el numeral 95.2 del citado artículo que *“en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG”*.

2.11. Asimismo, el numeral 95.5 del artículo 95 de “el Reglamento” señala que el *“eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o producto”*.

2.12. Por su parte, el artículo 75° del “TUO de la LPAG”, establece lo siguiente:

Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional

“75.1. Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

75.2. Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso”.

2.13. En atención a ello, se advierte que “la SDDI” no podrá continuar con el procedimiento de venta directa de “el predio”, si existe medida cautelar de no innovar (primer supuesto) o si se presentan los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del “TUO de la LPAG” (segundo supuesto).

2.14. En el considerando décimo primero de “la Resolución impugnada”, “la SDDI” indicó que para corroborar el estado actual de los procesos judiciales en el que se encuentra inmerso “el predio”, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorando N° 01058-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021, *“información concerniente al estado actual de los procesos judiciales signados con los legajos N° 119-2010 de Prescripción adquisitiva y el Legajo N° 360-2017 de Mejor Derecho de Propiedad; siendo que, mediante Memorando N° 0502-2021/SBN-PP del 08 de abril de 2021, la Procuraduría Pública informa que el proceso de prescripción adquisitiva se encuentra en etapa impugnatoria y el proceso de Mejor Derecho de Propiedad se encuentra en etapa postulatoria, teniendo éste como último actuado la presentación de terceros para ingresar al proceso como litisconsortes, pendiente aún el pronunciamiento del juzgado”.*

2.15. Complementando lo antes señalado, mediante Memorando N° 1315-2021/SBN-PP del 4 de agosto de 2021, en respuesta al Memorando N° 2036-2020/SBN-DGPE del 2 de agosto del 2021, el Procurador Público de esta Superintendencia, indicó que en los procesos judiciales signados con los legajos N° 119-2010 de prescripción adquisitiva y el legajo N° 360-2017 de mejor derecho de propiedad, no existe medida cautelar (de no innovar); por lo que, el presente procedimiento no se encuentra inmerso en el primer supuesto para no continuar con el procedimiento de compraventa directa de “el predio”.

2.16. Respecto a los requisitos exigidos por el numeral 75.2, artículo 75° del “T.U.O de la LPAG”, debe tenerse presente que dichos requisitos deben concurrir en forma copulativa, es decir, que basta que uno de ellos se incumpla, para que no proceda la inhibición de “la SDDI”, de acuerdo a la norma acotada. En consecuencia, se observa lo siguiente:

1. **Estricta identidad de sujetos:** Se evidencia que: i) En el procedimiento administrativo de compraventa directa los sujetos que intervienen son “la Asociación” y la SBN a través de “la SDDI”; ii) en el proceso judicial por prescripción adquisitiva del expediente N° 01435-2008-0-1801-JR-CI-01, “la Asociación” interviene como demandante y “la SBN” y otros como demandados; iii) proceso por mejor derecho de propiedad del expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36, en donde participa la Comunidad Campesina de Jicamarca como demandante y “la SBN” y otros como demandadas. En este proceso no participa “la Asociación”.

2. **Estricta identidad de hechos:** Se advierte: i) En el procedimiento administrativo de compraventa directa de “el predio”, se realiza la calificación de la solicitud, evaluando en primer lugar la titularidad del predio, en segundo orden la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden los requisitos formales que exige la causal invocada; ii) proceso judicial por mejor derecho de propiedad del expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36, tiene por hechos que dos partes disputan la titularidad del predio; y iii) proceso por prescripción adquisitiva del expediente N° 01435-2008-0-1801-JR-CI-01, tiene por hechos la ocupación de “el predio” y se demanda la prescripción adquisitiva del mismo.
3. **Estricta identidad de fundamentos:** Se verificó: i) El procedimiento administrativo de compraventa directa tiene por fundamento lo establecido en los artículos 218, 222 y siguientes de “el Reglamento”. Por su parte, “la Asociación” solicita se deje sin efecto “la Resolución impugnada” y luego se proceda con la adjudicación de “el predio”; ii) proceso judicial por mejor derecho de propiedad del expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36, tiene por fundamento el Código Civil; y iii) proceso por prescripción adquisitiva del expediente N° 498-2016-0-3003-JR-CI-01, se funda en el artículo 950 del Código Civil.

2.17. Revisada la información proporcionada por “la Asociación” y la Procuraduría de la SBN, se evidencia que se incumplen los requisitos previstos en el numeral 75.2, artículo 75° del “T.U.O de la LPAG”, que determinarían la inhibición de la SBN, a través de “la SDDI”, debido a que si bien, respecto a los sujetos, podría coincidir que en el procedimiento administrativo de compraventa directa como en el proceso judicial de desalojo, se encuentran “la SBN” y “la Asociación”; sin embargo, esto no sucede en el proceso de mejor de derecho de propiedad, donde solo participa “la SBN” y no “la Asociación”; asimismo, corresponde indicar que los hechos y fundamentos son diferentes.

2.18. A lo expuesto debe agregarse que la existencia de ocupaciones y procesos judiciales en “el predio” no limitan su libre disposición, siempre que dichas circunstancias fueran puestas en conocimiento del eventual adquirente, quien asume el riesgo, conforme a lo dispuesto en los numerales 95.1 y 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento”. En suma, la competencia del Poder Judicial no se altera o interfiere por “la SDDI”, con mayor razón si no existe una medida cautelar de no innovar que recae sobre “el predio”, en los procesos judiciales de mejor derecho de propiedad (expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36) y prescripción adquisitiva (expediente N° 498-2016-0-3003-JR-CI-01).

2.19. Que, además de lo señalado en los numerales anteriores; debe mencionarse que según el Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71), en el numeral 4.1 señaló lo siguiente: “El predio” objeto de venta directa corresponde al identificado como **Lote 01, Mz 64A, Pueblo Joven Arriba Perú**, que constituye Equipamiento Urbano para el **Uso: Servicios Comunales**, inscrito en Partida N° **P02139898** de la Oficina Registral de Lima Este, Zona Registral N° IX - Sede Lima, cuya titularidad registral se encuentra a favor del **Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales** y registrado con el Código Único SINABIP – **CUS N° 40640**”.

2.20. Que, “la SDDI” no está facultada para emitir actos de disposición sobre predios estatales que pertenecen al dominio público, conforme a lo establecido en el subnumeral 2, numeral 3.3, artículo 3° de “el Reglamento”^[5] por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. En ese sentido, “el predio” constituye predio de equipamiento urbano, destinado a usos comunales y en consecuencia, pertenece al dominio público del Estado asistiéndole las calidades de inalienable, imprescriptible e inembargable; lo que implica que si bien es cierto, existen procesos judiciales y éstos no habrían impedido su venta directa; sin embargo, la condición de pertenecer al dominio público, impediría en realidad dicho acto de disposición por el momento; lo cual, amerita evaluación legal y técnica más detallada que determine la viabilidad de la venta y desafectación.

2.21. Que, el numeral 2, artículo 139° de la Constitución Política prescribe que: “(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno”.

2.22. Que, con base a lo expuesto, se debe indicar que la instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad[6], establecido en nuestro “T.U.O de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento; sin embargo, se advierte que “la SDDI” interpretó incorrectamente el numeral 2, artículo 139° de la Constitución Política del Perú, sin concordarlo con el artículo 95° de “el Reglamento” al momento de emitir “la Resolución”, y declaró improcedente la solicitud de compraventa directa, sólo por existir procesos judiciales que recaen sobre “el predio”.

2.23. Que, si bien, el artículo 51° de la Constitución Política del Perú dispone: “Que la Constitución prevalece sobre toda norma legal, la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado”.

2.24. Que, tomado en ese aspecto, el citado artículo permitiría la aplicación en primer lugar del numeral 2, artículo 139° de la Constitución Política del Perú al presente caso y determinaría la supremacía constitucional respecto al artículo 95° de “el Reglamento”, desplazándolo y sostendría la interpretación adoptada en la “Resolución impugnada” en forma implícita. No obstante, la interpretación aludida conllevaría reconocer en la administración pública, la potestad de aplicar el control difuso reconocido sólo para el Poder Judicial, según el artículo 139° de Constitución Política del Perú.

2.25. Que, tomado en ese aspecto, el citado artículo permitiría la aplicación en primer lugar del numeral 2, artículo 139° de la Constitución Política del Perú al presente caso y determinaría la supremacía constitucional respecto al artículo 95° de “el Reglamento”, desplazándolo y sostendría la interpretación adoptada en la “Resolución impugnada” en forma implícita. No obstante, la interpretación aludida conllevaría reconocer en la administración pública, la potestad de aplicar el control difuso reconocido sólo para el Poder Judicial, según el artículo 139° de Constitución Política del Perú. En ese sentido, “la DGPE” discrepa de la interpretación asumida por “la SDDI” para declarar improcedente la solicitud de “el Administrado” y considera necesario que “la SDDI” realice nueva evaluación legal y técnica para determinar si procedería la solicitud de “la Asociación”. Dilucidados estos hechos, deben revisarse los argumentos presentados por “la Asociación”, que en resumen son los siguientes:

2.26. Respecto al argumento del numeral 5.1): Que, en relación al derecho de propiedad y a su acceso por la posesión de 24 años que señala “la Asociación”; debe indicarse que este aspecto no correspondía ser evaluado mientras “el predio” sea de dominio público. Por lo cual, debe desestimarse este argumento.

2.27. Respecto a los argumentos de los numerales 5.2) y 5.3): Que, revisada la “Resolución impugnada” se advierte que “la SDDI” no rechazó ser titular de “el predio”. En consecuencia, debe desestimarse este argumento.

2.28. Respecto al argumento del numeral 5.4): Que, “la Asociación” refiere que mediante Oficio N° 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 67), “la SDDI” recomendó la adjudicación de “el predio”, pero después lo negó mediante la “Resolución impugnada”. Al respecto, debe señalarse que “la SDDI” señaló en dicho documento que “el predio” es de dominio público y que no era posible su disposición, mientras no se desafectara. En ese sentido, no se evidencia que “la SDDI” haya dado respuesta positiva a su pretensión, sino que esa respuesta tiene un carácter informativo del procedimiento a seguir. Por lo cual debe desestimarse.

2.29. Respecto al argumento del numeral 5.5): Que, “la Asociación” sostiene que la “Resolución impugnada” ha incurrido en causal de nulidad por no haber considerado el contenido de sus argumentos señalados en los numerales 5.1), 5.2), 5.3) y 5.4); así como por contravenir la Constitución, las leyes o las normas reglamentarias. Sobre este aspecto, debe señalarse que dichos argumentos fueron desestimados y por tanto, no se advierte causal de nulidad en virtud de dichos supuestos.

2.30. Que, en relación al presente caso, si bien existe una interpretación deficiente de las normas aplicables al presente caso; sin embargo, no genera la nulidad de “la Resolución impugnada”; sino su pérdida de efecto por disposición superior conforme a lo previsto en el segundo párrafo del numeral 6.3, artículo 6° del “T.U.O de la LPAG”^[7] y “la SDDI” debe reevaluar los actuados administrativos y solicitar la información complementaria que fuera necesaria para emitir un nuevo acto administrativo. En ese sentido, el recurso de apelación presentado por “la Asociación” debe declararse fundado en parte; debiéndose dejar sin efecto la “Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa.


III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por la Resolución N° 474-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida el 11 de marzo de 2021, y en consecuencia **DÉJESE SIN EFECTO** dicha Resolución con el objeto que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realice nueva evaluación y requiera los documentos necesarios para emitir acto administrativo, de acuerdo a los fundamentos expuestos, debiéndose retrotraer el procedimiento a la etapa de calificación para determinar la libre disponibilidad; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN:

NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 11/08/2021 10:03:27-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

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

[2] Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

[3] Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud".

[4] Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable

[5] "2. **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que

por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales".

[6] Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: 1.1. 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.

[7] "Artículo 6°.- Motivación del acto administrativo.

"(...).

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado".