

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0030-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 22 de febrero del 2022

VISTO:

Los expedientes N° **388-2021/SBNSDDI** y **1070-2021/SBNSDDI**, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **RAÚL HIGINIO HUERTA DELGADO** contra la Resolución N° 0080-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de febrero del 2022, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró **LEVANTAR** la suspensión de la ejecución en el proceso de la III Subasta Pública Virtual-2021, del predio de 4,944.98 m², denominado Parcela 4, ubicado aproximadamente a 1km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, y al suroeste de la Asociación Señor de Mayo, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 14528020, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144923, identificado como “Lote 1”, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, 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”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 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

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.

bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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 41° 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, mediante Memorando n.° 0400-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de febrero de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **RAÚL HIGINIO HUERTA DELGADO** (en adelante, “el Administrado”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, mediante escrito de apelación de fecha 08 de febrero del 2022 mediante escrito s/n “la Administrada” interponen recurso de apelación (S.I N° 03910-2022), la Resolución N° 0080-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de febrero del 2022 (en adelante, “la Resolución impugnada”), solicita que la referida resolución sea revocada o declarada nula; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

5.1. Que, la resolución impugnada no ha tomado en cuenta su pretensión que es que se deje sin efecto legal el proceso de subasta pública virtual de los predios autorizadas mediante Resolución N° 0868-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre del 2021, dado que, es un proceso que le afecta directamente con la venta del lote 4 inscrita en la Partida Registral N° 14528020 inscrita en la Relación de Predios de la III subasta pública virtual – 2021, porque las bases administrativas aprobadas no son claras cuando en un predio de la SBN existe superposición de áreas con otros predios inscritos en SUNARP;

5.2. Señala también, que no se han pronunciado respecto al derecho de propiedad y posesión respecto del lote 4, que alcanzo el administrado por prescripción adquisitiva de dominio, al encontrarse en posesión continua pacífica pública por más de 30 años, siendo un proceso de subasta temerario y que contraviene lo establecido por el artículo 927 del Código Civil.y;

5.3. La cuestionada Resolución pretende ignorar o desacatar los efectos legal de la Resolución número dos de fecha veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, emitida por el Tercer Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, en el proceso cautelar que se tramita en el Expediente No 01818-2020-13-1801-IR-CA-03, que resolvió adecuando la medida Cautelar solicitada a una innovada, por ende, SUSPENDER los efectos jurídicos de las Resoluciones Ministeriales No 500-2018-MINAGRI v No 426-2019-MINAGRI de fecha 28 y 02 de diciembre de 2018 v 2019 res 2 emisión de una decisión final en el presente proceso

6. Que, el artículo 220º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO 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 "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

7. Que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "la Administrada" en fecha 07 de febrero del 2022, e interpuso el recurso de apelación en fecha 08 de febrero del 2022, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse la apelación, por ello 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";

Determinación de los cuestionamientos de fondo

Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente las pruebas aportadas dentro del procedimiento por "el Administrado".

Del procedimiento de la venta directa por subasta pública

8. Que, el artículo 218 de "el Reglamento" regula la forma de disposición de los bienes de dominio privado, siendo esta la compraventa, bajo la modalidad de subasta pública, para lo cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web; y excepcionalmente por compraventa directa. Por su parte, en el literal 7.2.1 del numeral 7 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales" aprobada mediante la Resolución N° 121-2021/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2021, (en adelante "la Directiva") establece que la venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI o la que haga sus veces;

9. Que, la venta por subasta pública de "el predio" se aprobó mediante la Resolución N° 851-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021", incluyéndolo en la III Subasta Pública Virtual – 2021, conforme se advierte en las Bases Administrativas N°

003-2021/SBN-DGPE-SDDI, aprobadas mediante Resolución N.º 868-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 30 de setiembre de 2021 (en adelante “las Bases Administrativas”), así como en el aviso de convocatoria del mencionado proceso publicado el 01 de octubre de 2021, en el Diario Expreso y en la página web de esta Superintendencia, siendo que el acto público de la subasta estuvo programado para el 11 de noviembre de 2021. Debiendo precisarse que, la aprobación de la venta de “el predio” así como su convocatoria en el mencionado proceso de subasta se dio de conformidad con la Directiva N.º 001-2016/SBN, aprobada con la Resolución N.º 048-2016/SBN y modificada con la Resolución N.º 031-2018/SBN, siendo posteriormente derogada mediante “la Directiva”;

10. Que, conforme se advierte de los actuados administrativos, el procedimiento por subasta se ha tramitado con observancia a las normas por lo que no se advierte que el presente procedimiento este incurso en alguna causal de nulidad, por lo tanto, corresponde manifestarse sobre cada uno de los argumentos sostenidos por “el Administrado”;

Sobre los argumentos de “el Administrado”

11. Que, **con respecto al primer argumento**, que señala que no se ha tomado en cuenta su pretensión de dejar sin efecto legal el proceso de subasta pública virtual de los predios autorizadas mediante Resolución N.º 0868-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre del 2021, dado que, es un proceso que le afecta directamente con la venta del lote 4 inscrita en la Partida Registral N.º 14528020 inscrita en la Relación de Predios de la III subasta pública virtual – 2021, porque las bases administrativas aprobadas no son claras cuando en un predio de la SBN existe superposición de áreas con otros predios inscritos en SUNARP;

12. Que, se tiene en los actuados administrativos, mediante escrito de fecha 05 de noviembre de 2021 (S.I. N.º 28788-2021) “el administrado”, formulo oposición para que se deje sin efecto el Proceso de III Subasta Pública Virtual -2021 y solicita se suspenda la venta de “el predio”, argumentando que éste se superpone con predio de su propiedad, inscrito en la Partida Registral N.º P01097771 y que lo viene poseyendo por más de 30 años;

13. Que, con Resolución N.º 0985-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, y en atención a lo solicitado en la SI N.º 28788-2021 del 05 de noviembre de 2021, esta Subdirección resolvió suspender el Proceso de la III Subasta Pública virtual de “el predio”, dado que conforme se indicó en el Informe Preliminar N.º 1637-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, si bien del gráfico referencial del certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, se determinó que no existe superposición del predio inscrito en la Partida P01097771, a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, con “el predio”, resultaba pertinente, en atención a lo recomendado, solicitar la búsqueda catastral ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, a fin de confirmar de manera fehaciente que “el predio” no presenta duplicidad registral, permitiendo así descartar afectaciones con terceros;

14. Que, en fecha 15 de noviembre de 2021 (Hoja 2021- A049328210) se solicitó a la Oficina Registral de Lima -Zona Registral N.º IX -Sede Lima, el certificado de búsqueda catastral de “el predio”, siendo que con fecha 14 de diciembre de 2021 (Publicidad N.º

2021-5578433) la citada Oficina remitió el certificado de búsqueda catastral solicitado, por lo que esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 01868-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021, (en adelante “el Informe 1”) determinándose lo siguiente:

“(…)

- i) El área de “el predio” es concordante con el ámbito inscrito en la Partida N° 14528020, por lo que se ratifica y corrobora lo señalado en el informe Preliminar N° 1637-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre de 2021, en el sentido que “el predio” no se superpone con el predio inscrito en la Partida N° P01097771 ni con otro predio de propiedad privada o estatal.
- ii) el predio inscrito en la Partida P01097771, corresponde al predio inscrito a favor del Estado –Ministerio de Agricultura y Riego.
- iii) Se ratifica que en el Asiento 00008 de la Partida P01097771 del Registro Predial Urbano, se encuentra inscrita la caducidad del derecho de propiedad otorgado a favor de Raúl Higinio Huerta Delgado.”

15. Que, estando a lo desarrollado, no se advierte la superposición de “el predio” con respecto al predio inscrito en la Partida P01097771 del Registro Predial Urbano, el mismo que se encuentra bajo titularidad del Ministerio de Agricultura y Riego, en virtud de ello, queda desvirtuado el primer argumento;

16. Que, **con respecto al segundo argumento**, sostiene que “la Resolución impugnada” no se ha pronunciado respecto al derecho de propiedad y posesión del lote 4, que alcanzo el administrado por prescripción adquisitiva de dominio, al encontrarse en posesión continua pacífica pública por más de 30 años, siendo un proceso de subasta temerario y que contraviene lo establecido por el artículo 927 del Código Civil;

17. Que, cabe señalar, que la Partida P01097771 se encuentra bajo titularidad del Ministerio de Agricultura y Riego; asimismo se advierte del artículo 952³ del código civil, concede la acción a quien ha prescrito, para que se le declare propietario, por lo tanto, es necesario la declaración por el órgano judicial competente que ha operado la prescripción, cabe precisar, que las acciones de venta directa vía subasta no involucran al predio cuya declaración desea alcanzar “el Administrado”. Por consecuencia, queda desvirtuado el segundo argumento;

18. Que, **con respecto al tercer argumento**, que “la Resolución impugnada” pretende ignorar o desacatar los efectos legales de la Resolución número dos de fecha veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, emitida por el Tercer Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, en el proceso cautelar que se tramita en el Expediente No 01818-2020-13-1801-IR-CA-03, que resolvió adecuando la medida Cautelar solicitada a una innovada, por ende, SUSPENDER los efectos jurídicos de las Resoluciones Ministeriales No 500-2018-MINAGRI v No 426-2019-MINAGRI de fecha 28 y 02 de diciembre de 2018 v 2019 res 2 emisión de una decisión final en el presente proceso;

³ **Artículo 952.-** Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño

19. Que, se debe señalar una vez más que dichas acciones recaen en el ámbito de la Partida P01097771, situación que debe ser dilucidada en la vía judicial entre las partes que componen el procedimiento contencioso administrativo, ya que “el predio” objeto de la presente no se encuentra bajo el ámbito de la partida antes señalada, quedando desvirtuado el tercer argumento;

20. Que, finalmente, se advierte en los autos administrativos, así como en el escrito de “el Administrado”, que mediante escrito presentado el 08 de febrero de 2022 (S.I N° 03921-2022), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra solicita la suspensión del proceso de subasta de “el predio”, alegando, entre otros, que por comunicación escrita de “el administrado” ha tomado conocimiento que esta Superintendencia está vendiendo “el predio” bajo la modalidad de subasta, el cual tiene zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), terreno que estaría siendo destinado irregularmente como vivienda, por lo que presume existiría una incongruencia procedimental, dado que no se estaría cumpliendo el Convenio de Cooperación Interinstitucional de fecha 06 de setiembre de 2021 suscrito con dicha comuna;

21. Que, en ese sentido, del convenio firmado entre la Municipalidad distrital de Puente Piedra y esta Superintendencia firmado en fecha 06 de setiembre del 2021, se tiene que, en su artículo cuarto, dicho convenio tiene como objetivo la cooperación interinstitucional para la protección, cautela y recuperación de bienes del estado, así como otras de capacitación y articulación de trabajos conjuntos; siendo así, la puesta en venta directa de “el predio” no altera el convenio suscrito entre ambas instituciones;

22. Que, por otro lado, la zonificación sobre la que recae “el predio” no constituye causal o impedimento a fin de que este sea puesto a subasta conforme al ordenamiento legal con el que cuenta Superintendencia, ya que se advierte con respecto a “el predio” se ha señalado toda la información con respecto a este a fin de ser subastado;

23. Que, sin embargo, y estando al pedido de suspensión de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, se advierte en “la Directiva” en el numeral 5.17.4 que: *“Es potestad de el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces, suspender o reprogramar el acto de subasta pública cuando, previo a resolver hechos, acciones o actos de naturaleza compleja que se presenten en el procedimiento (...)”, en virtud de ello corresponde a la SDDI manifestarse en dicho extremo conforme a las facultades que ostenta;*

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **RAÚL HIGINIO HUERTA DELGADO** contra la Resolución N° 0080-2022/SBN-DGPE-SDDI de

fecha 02 de febrero del 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- Con respecto al pedido de suspensión presentado por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, **ESTESE** a lo resuelto en el numeral 23 de la presente.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado Por:

Especialista Legal

Firmado Por:

Director (e) De Gestión Del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00014-2022/SBN-DGPE-JACV

PARA : **DIANA SOFÍA PALOMINO RAMÍREZ**
Directora (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Raúl Higinio Huerta Delgado contra la Resolución N° 0080-2022/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 03910-2022
b) Expediente N° 388-2021/SBNSDDI
c) Expediente N° 1070-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 22 de febrero del 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **RAÚL HIGINIO HUERTA DELGADO** (en adelante, "la Administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0080-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de febrero del 2022, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro **LEVANTAR** la suspensión de la ejecución en el proceso de la III Subasta Pública Virtual-2021, del predio de 4,944.98 m², denominado Parcela 4, ubicado aproximadamente a 1km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, y al suroeste de la Asociación Señor de Mayo, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 14528020, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144923, identificado como "Lote 1" (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado 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, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² aprobado con Decreto Supremo n.º. 008- 2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021

relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

- 1.3. Mediante Resolución n.º 080-2022/SBNSDDI del 02 de febrero de 2022, (en adelante, “la Resolución impugnada”) en la cual resolvió

“ (...)

SE RESUELVE:

Artículo Primero. – LEVANTAR la suspensión de la ejecución en el proceso de la III Subasta Pública Virtual-2021, del predio de 4,944.98 m², denominado Parcela 4, ubicado aproximadamente a 1km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, y al suroeste de la Asociación Señor de Mayo, distrito de Puente Piera, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 14528020, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144923, identificado como “Lote 1”, y proceder con el cronograma de su subasta, de acuerdo a las consideraciones expuestas en la presente Resolución. (...).”

- 1.4. En fecha, 08 de febrero del 2022 mediante escrito s/n “la Administrada” interponen recurso de apelación (S.I N° 03910-2022) contra “la Resolución impugnada”, bajo los siguientes argumentos:

- Que, la resolución impugnada no ha tomado en cuenta su pretensión que es que se deje sin efecto legal el proceso de subasta pública virtual de los predios autorizadas mediante Resolución N° 0868-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre del 2021, dado que, es un proceso que le afecta directamente con la venta del lote 4 inscrita en la Partida Registral N° 14528020 inscrita en la Relación de Predios de la III subasta pública virtual – 2021, porque las bases administrativas aprobadas no son claras cuando en un predio de la SBN existe superposición de áreas con otros predios inscritos en SUNARP.
- Señala también, que no se han pronunciado respecto al derecho de propiedad y posesión respecto del lote 4, que alcanzo el administrado por prescripción adquisitiva de dominio, al encontrarse en posesión continua pacífica pública por más de 30 años, siendo un proceso de subasta temerario y que contraviene lo establecido por el artículo 927 del Código Civil.
- La cuestionada Resolución pretende ignorar o desacatar los efectos legal de la Resolución número dos de fecha veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, emitida por el Tercer Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, en el proceso cautelar que se tramita en el Expediente No 01818-2020-13-1801-.IR-CA-03, que resolvió adecuando la medida Cautelar solicitada a una innovada, por ende, SUSPENDER los efectos jurídicos de las Resoluciones Ministeriales No 500-2018-MINAGRI v No 426-2019-MINAGRI de fecha 28 y 02 de

diciembre de 2018 v 2019 res 2 emisión de una decisión final en el presente proceso.

- 1.5. Mediante Memorando n.º 0400-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de febrero de 2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a esta Dirección.

II. ANÁLISIS:

- 2.1 El artículo 217º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, 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.
- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221º del “TUO de la LPAG” que señala: *“El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124º de la presente Ley”*. El numeral 218.2 del artículo 218º del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Por consecuencia, la “Resolución impugnada” fue notificada a “la Administrada” en fecha 07 de febrero del 2022, e interpuso el recurso de apelación en fecha 08 de febrero del 2022, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello 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”.
- 2.3 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

- 2.4 El procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222º de “el Reglamento”.

Determinación de los cuestionamientos de fondo

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

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

¿Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente las pruebas aportadas dentro del procedimiento por “el Administrado”?

Sobre la venta directa por subasta pública

- 2.5 El artículo 218 de “el Reglamento” regula la forma de disposición de los bienes de dominio privado, siendo esta la compraventa, bajo la modalidad de subasta pública, para lo cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web; y excepcionalmente por compraventa directa. Por su parte, en el literal 7.2.1 del numeral 7 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales” aprobada mediante la Resolución N° 121-2021/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2021, (en adelante “la Directiva”) establece que la venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI o la que haga sus veces.
- 2.6 La venta por subasta pública de “el predio” se aprobó mediante la Resolución N° 851-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021”, incluyéndolo en la III Subasta Pública Virtual – 2021, conforme se advierte en las Bases Administrativas N° 003-2021/SBN-DGPE-SDDI, aprobadas mediante Resolución N.º 868-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 30 de setiembre de 2021 (en adelante “las Bases Administrativas”), así como en el aviso de convocatoria del mencionado proceso publicado el 01 de octubre de 2021, en el Diario Expreso y en la página web de esta Superintendencia, siendo que el acto público de la subasta estuvo programado para el 11 de noviembre de 2021. Debiendo precisarse que, la aprobación de la venta de “el predio” así como su convocatoria en el mencionado proceso de subasta se dio de conformidad con la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada con la Resolución N° 048-2016/SBN y modificada con la Resolución N° 031-2018/SBN, siendo posteriormente derogada mediante “la Directiva”.
- 2.7 Conforme se advierte de los actuados administrativos, el procedimiento por subasta se ha tramitado con observancia a las normas por lo que no se advierte que el presente procedimiento este incurso en alguna causal de nulidad, por lo tanto, corresponde manifestarse sobre cada uno de los argumentos sostenidos por “el Administrado”.

Sobre los argumentos de “el Administrado”

- 2.8 Con respecto al primer argumento de “el Administrado”, que señala que no se ha tomado en cuenta su pretensión de dejar sin efecto legal el proceso de subasta pública virtual de los predios autorizadas mediante Resolución N° 0868-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre del 2021, dado que, es un proceso que le afecta directamente con la venta del lote 4 inscrita en la Partida Registral N° 14528020 inscrita en la Relación de Predios de la III subasta pública virtual – 2021, porque las bases administrativas aprobadas no son claras cuando en un predio de la SBN existe superposición de áreas con otros predios inscritos en SUNARP.
- 2.9 Se tiene en los actuados administrativos, mediante escrito de fecha 05 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28788-2021) “el administrado”, formulo oposición para que se deje sin efecto el Proceso de III Subasta Pública Virtual -2021 y solicita se suspenda la venta de “el predio”, argumentando que éste se

superpone con predio de su propiedad, inscrito en la Partida Registral N° P01097771 y que lo viene poseyendo por más de 30 años.

- 2.10 Con Resolución N° 0985-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, y en atención a lo solicitado en la SI N° 28788-2021 del 05 de noviembre de 2021, esta Subdirección resolvió suspender el Proceso de la III Subasta Pública virtual de “el predio”, dado que conforme se indicó en el Informe Preliminar N° 1637-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, si bien del gráfico referencial del certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, se determinó que no existe superposición del predio inscrito en la Partida P01097771, a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, con “el predio”, resultaba pertinente, en atención a lo recomendado, solicitar la búsqueda catastral ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, a fin de confirmar de manera fehaciente que “el predio” no presenta duplicidad registral, permitiendo así descartar afectaciones con terceros.
- 2.11 En fecha 15 de noviembre de 2021 (Hoja 2021- A049328210) se solicitó a la Oficina Registral de Lima -Zona Registral N° IX -Sede Lima, el certificado de búsqueda catastral de “el predio”, siendo que con fecha 14 de diciembre de 2021 (Publicidad N° 2021-5578433) la citada Oficina remitió el certificado de búsqueda catastral solicitado, por lo que esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 01868-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021, (en adelante “el Informe 1”) determinándose lo siguiente:

“(…)

- i) El área de “el predio” es concordante con el ámbito inscrito en la Partida N° 14528020, por lo que se ratifica y corrobora lo señalado en el informe Preliminar N° 1637-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre de 2021, en el sentido que “el predio” no se superpone con el predio inscrito en la Partida N° P01097771 ni con otro predio de propiedad privada o estatal.
- ii) el predio inscrito en la Partida P01097771, corresponde al predio inscrito a favor del Estado –Ministerio de Agricultura y Riego.
- iii) Se ratifica que en el Asiento 00008 de la Partida P01097771 del Registro Predial Urbano, se encuentra inscrita la caducidad del derecho de propiedad otorgado a favor de Raúl Higinio Huerta Delgado.”

- 2.12 Estando a lo desarrollado, no se advierte la superposición de “el predio” con respecto al predio inscrito en la Partida P01097771 del Registro Predial Urbano, el mismo que se encuentra bajo titularidad del Ministerio de Agricultura y Riego, en virtud de ello, queda desvirtuado el primer argumento.
- 2.13 Con respecto al segundo argumento, sostiene que “la Resolución impugnada” no se ha pronunciado respecto al derecho de propiedad y posesión del lote 4, que alcanzo el administrado por prescripción adquisitiva de dominio, al encontrarse en posesión continua pacífica pública por más de 30 años, siendo un proceso de subasta temerario y que contraviene lo establecido por el artículo 927 del Código Civil.
- 2.14 Cabe señalar, que la Partida P01097771 se encuentra bajo titularidad del Ministerio de Agricultura y Riego; asimismo se advierte del artículo 952⁵ del código civil, concede la acción a quien ha prescrito, para que se le declare

⁵ Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño

propietario, por lo tanto, es necesario la declaración por el órgano judicial competente que ha operado la prescripción, cabe precisar, que las acciones de venta directa vía subasta no involucran al predio cuya declaración desea alcanzar “el Administrado”. Por consecuencia, queda desvirtuado el segundo argumento.

- 2.15 Con respecto al tercer argumento, que “la Resolución impugnada” pretende ignorar o desacatar los efectos legales de la Resolución número dos de fecha veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, emitida por el Tercer Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, en el proceso cautelar que se tramita en el Expediente No 01818-2020-13-1801-IR-CA-03, que resolvió adecuando la medida Cautelar solicitada a una innovada, por ende, SUSPENDER los efectos jurídicos de las Resoluciones Ministeriales No 500-2018-MINAGRI v No 426-2019-MINAGRI de fecha 28 y 02 de diciembre de 2018 v 2019 res 2 emisión de una decisión final en el presente proceso.
- 2.16 Al respecto, se debe señalar una vez más que dichas acciones recaen en el ámbito de la Partida P01097771, situación que debe ser dilucidada en la vía judicial entre las partes que componen el procedimiento contencioso administrativo, ya que “el predio” objeto de la presente no se encuentra bajo el ámbito de la partida antes señalada, quedando desvirtuado el tercer argumento.
- 2.17 Finalmente, se advierte en los autos administrativos, así como en el escrito de “el Administrado”, que mediante escrito presentado el 08 de febrero de 2022 (S.I N° 03921-2022), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra solicita la suspensión del proceso de subasta de “el predio”, alegando, entre otros, que por comunicación escrita de “el administrado” ha tomado conocimiento que esta Superintendencia está vendiendo “el predio” bajo la modalidad de subasta, el cual tiene zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), terreno que estaría siendo destinado irregularmente como vivienda, por lo que presume existiría una incongruencia procedimental, dado que no se estaría cumpliendo el Convenio de Cooperación Interinstitucional de fecha 06 de setiembre de 2021 suscrito con dicha comuna.
- 2.18 En ese sentido, del convenio firmado entre la Municipalidad Distrital de Puente Piedra y esta Superintendencia firmado en fecha 06 de setiembre del 2021, se tiene que, en su artículo cuarto, dicho convenio tiene como objetivo la cooperación interinstitucional para la protección, cautela y recuperación de bienes del estado, así como otras de capacitación y articulación de trabajos conjuntos; siendo así, la puesta en venta directa de “el predio” no altera el convenio suscrito entre ambas instituciones.
- 2.19 Por otro lado, la zonificación sobre la que recae “el predio” no constituye causal o impedimento a fin de que este sea puesto a subasta conforme al ordenamiento legal con el que cuenta Superintendencia, ya que se advierte con respecto a “el predio” se ha señalado toda la información con respecto a este a fin de ser subastado.
- 2.20 Sin embargo, y estando al pedido de suspensión de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, se advierte en “la Directiva” en el numeral 5.17.4 que: *“Es potestad de el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces, suspender o reprogramar el acto de subasta pública cuando, previo a resolver hechos, acciones o actos de naturaleza compleja que se presenten en el procedimiento (...)”,* en virtud de

ello corresponde a la SDDI manifestarse en dicho extremo conforme a las facultades que ostenta.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **RAÚL HIGINIO HUERTA DELGADO** contra la Resolución N° 0080-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de febrero del 2022, dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 22/02/2022 11:11:11-0500

Especialista legal de la DGPE