



## **RESOLUCION N° 001-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 02 de enero de 2017

Visto, el Expediente N° 746-2015/SBN-SDDI, que contiene el recurso de apelación interpuesto por **ROSARIO ARCE USURIAGA**, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre de 2016, mediante la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró inadmisibles su solicitud de compraventa directa respecto del predio de 146 617,23 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Marín, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, el cual forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, signada con Código CUS N° 3186 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158; es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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

3. Que, mediante el escrito presentado el 18 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27263-2015, foja 01), "la administrada" solicitó la compraventa directa de "el predio".

4. Que, mediante la Resolución N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre de 2016 (fojas 47-49), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia declaró inadmisibles la indicada solicitud, señalando en sus considerandos:



12. Que, (...) a través del Oficio N° 972-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016, (en adelante "el Oficio") esta Subdirección procedió a calificar la pretensión presentada (fojas 36), a fin de que subsane lo siguiente:

(...)

Tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77°** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, **deberá:**

- Acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
  - a. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.
  - b. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
  - c. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
  - d. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
  - e. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

**Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.**

(...)

(...)



16. Que, dentro del plaz[o] otorgado, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2016 (S.I. N° 12887-2016) "la administrada" pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", adjuntando la documentación siguiente: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 38); y, b) copia autenticada del acta de constatación y declaración judicial suscrito por el Juez de Primera Nominación de Huarmey, del 10 de noviembre del 2003 (fojas 39).

#### 16.1 Respecto de la única observación

De la documentación presentada para acreditar indubitablemente que "la administrada" viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, se advierte que:

El acta de constatación y declaración judicial suscrito por el Juez de Primera Nominación de Huarmey, Eliseo Maguiña Colonia, del 10 de noviembre del 2003; se desprende que describe a "el predio" de manera general y/o referencial, dado que los datos que consigna (colindancias) no permiten determinar su correspondencia indubitablemente con "el predio". Tal es así que, del área consignada en dicha Acta (14.00 aproximadamente), no se puede determinar si su medida es en metros cuadrados, metros lineales, hectáreas, etc.

De todo lo expuesto, se concluye que la mencionada acta de constatación y declaración judicial, no genera convicción a esta Subdirección para ser valorado como un documento que acredite posesión respecto de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, a favor de "la administrada"; razón por la cual, se tiene por no subsanada la presente observación.

17. Que, en atención a lo expuesto, está demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar la observación advertida en "el Oficio" razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su



## **RESOLUCION N° 001-2017/SBN-DGPE**

*pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.*

5. Que, por su parte, el artículo 207 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, contempla entre los recursos administrativos al recurso de apelación, estableciéndose en el artículo 209 que “se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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”.

6. Que, mediante el escrito presentado el 23 de septiembre de 2016 (S.I. N° 26067-2016, fojas 53-55), “la administrada” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre de 2016.

7. Que, de conformidad con el numeral 207.2 del artículo 207 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios. La Resolución impugnada fue notificada bajo puerta el 16 de septiembre de 2016, según consta en la Esquela de Notificación N° 90946 (foja 51). Se advierte que “la administrada” presentó el recurso de apelación el 23 de septiembre de 2016, conforme al cargo de recepción que se consigna en él (foja 53), por lo que, habiéndose formulado dentro del plazo legal, corresponde a esta Dirección conocer el fondo del citado recurso.

8. Que, en consecuencia, a continuación se procederá a evaluar lo expuesto por “la administrada” en su recurso de apelación.

9. Que, “la administrada” arguye como argumentos de su recurso los siguientes: 1) que no se habría tenido en cuenta que la petición de compraventa tiene como finalidad generar fuentes de trabajo y promover el desarrollo, 2) que el acto impugnado tendría un objeto que contravendría el principio de legalidad, y 3) que no habría congruencia entre lo resuelto en el acto impugnado y lo peticionado.

10. Que, respecto al primer punto planteado, es de señalar que la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por “el Reglamento”, en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en compraventa directa de estos, estableciéndose en su artículo 74 que “los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente**, por compraventa directa” (énfasis agregado).

11. Que, en ese sentido, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77 de “el Reglamento”; en consecuencia, la adjudicación en compraventa directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales establecidas en el indicado artículo.

12. Que, en este orden de ideas, el análisis atinente a una solicitud de compraventa directa se circunscribe a determinar si, en el caso concreto, se cumple o no con la causal de compraventa directa invocada por el administrado, de entre aquellas previstas en el artículo 77 de “el Reglamento”, constituyendo un elemento ajeno al análisis si la petición de compraventa tiene como finalidad generar fuentes de trabajo o promover el desarrollo, como pretende “la administrada”; razón por la cual, este extremo del recurso debe ser desestimado.

13. Que, respecto al segundo punto planteado, referido a la cuestionada legalidad del objeto del acto impugnado, es de señalar que el principio de legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del 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.

14. Que, en concordancia con el citado principio de legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, regulado en el numeral 2 del artículo 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a la licitud del objeto, en mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.

15. Que, en el caso concreto, el objeto del acto impugnado, contenido en la Resolución N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre de 2016, se ajusta al principio de legalidad, toda vez que la decisión de declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa directa obedeció a un análisis del cumplimiento de la causal contenida en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, invocada por “la administrada”. Para tal efecto, se llevó a cabo la fase de calificación formal de la documentación presentada, conforme a las reglas previstas en los acápites denominados “Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta” y “Evaluación formal de la solicitud”, regulados en los numerales 6.2 y 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”; producto de dicha evaluación, se declaró inadmisibles las solicitudes al no haberse cumplido con subsanar la documentación presentada. En tal sentido, el acto administrativo impugnado contiene una estricta observancia de las normas aplicables al procedimiento de compraventa directa de predios estatales; razón por la cual, este extremo del recurso debe también ser desestimado.

16. Que, finalmente, respecto al tercer punto planteado, referido a una presunta falta de congruencia entre lo resuelto en el acto impugnado y lo peticionado, es de señalar que este extremo del recurso carece de sustento, en la medida que el artículo 1° de la Resolución impugnada ha cumplido con atender el pedido de compraventa directa en sentido negativo, mediante una declaración de inadmisibilidad.





**RESOLUCION N° 001-2017/SBN-DGPE**



17. Que, sin perjuicio de lo anterior, toda vez que la decisión impugnada no constituye una declaración sobre el fondo, y tal y como se precisa en el considerando décimo octavo de la resolución impugnada, queda a salvo el derecho de "la administrada" de presentar una nueva solicitud teniendo en cuenta las observaciones en ella planteadas, lo que, de ocurrir, generará un nuevo procedimiento administrativo.

18. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre de 2016 fue emitido en observancia del principio de legalidad, y que guarda congruencia con lo petitionado; por lo tanto, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por "la administrada".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **ROSARIO ARCE USURIAGA** contra la Resolución N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre de 2016.

**Regístrese y comuníquese.-**



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES