



## **RESOLUCIÓN N° 00027-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 08 de marzo de 2018

Con respecto al Expediente N° 449-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **ROBERTO ELIAS ZERENE SABA** (en adelante "el administrado"), contra la Resolución N° 802-2017/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la resolución") del 20 de diciembre de 2017, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró inadmisibles sus recursos de reconsideración interpuestos contra la Resolución N° 641-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de octubre de 2017, por la cual la SDDI declaró improcedente su solicitud de venta directa del predio de 5 130, 00 m<sup>2</sup> (5.130 ha), ubicado en la vía carrozable Pachacamac - Cieneguilla cercano al cerro Pan de Azúcar, en el distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, departamento de Lima, (en adelante "el predio").

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.
3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de (15) días, los cuales deben entenderse como hábiles, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio y los feriados no laborables de orden nacional o regional, tal como lo señala el numeral 143.1 del artículo 143° del mismo cuerpo normativo;

5. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: “Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto”;



6. Que, consta en los actuados administrativos que, la Resolución N° 802-2017/SBN-DGPE-SDDI fue notificada el 27 de diciembre de 2017, respecto a la cual “el administrado” interpuso recurso de apelación el 19 de enero de 2018 (S.I. N° 01892-2018), esto es, dentro del plazo establecido por ley, tomando en cuenta que mediante el Decreto Supremo N° 001-2017-PCM publicado el 05 de enero de 2017 en el Diario Oficial El Peruano, se declaró el día martes 02 de enero del 2018 como feriado no laborable compensable para el sector público, a nivel nacional; por lo cual, dicha fecha ha sido excluida del cómputo del plazo para apelar;

### Del Recurso de Apelación

7. Que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2018 (S.I. N° 01892-2018), “el administrado” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 802-2017/SBN-DGPE-SDDI, bajo los siguientes argumentos:

“(…)

1.- *Reiteramos nuestra solicitud cumple con todos los requisitos de fondo y de forma para declarar procedente la venta directa conforme a la normatividad legal vigente. En autos obran todos los medios probatorios documentales requeridos para acreditar el cumplimiento de todos los requisitos sustanciales y formales que exige la legislación vigente.*

2.- *Es importante aclarar que la inscripción registral no es constitutivo del derecho de propiedad sino meramente declarativo. Siendo ello así la falta de inscripción registral del inmueble materia de la solicitud de autos y del cual ustedes reconocen ser propietarios no es causa para denegar el pedido más aún si la subsanación o solución no depende del recurrente sino de la entidad.*

3.- *La propia resolución y el informe técnico señalan que la entidad debe efectuar el saneamiento registral. Siendo ello la presente solicitud debe quedar pendiente de resolver hasta que la propia entidad cumpla con inscribir la primera de dominio a su favor.*

*Reiteramos dicho trámite no depende del recurrente sino de la propia entidad razón por la que el superior jerárquico deberá declarar fundado el presente recurso de apelación debiendo revocar la resolución apelada y suspender el presente procedimiento hasta que se concluya con la inscripción registral correspondiente.*

“(…)”

8. Que, cumplidos los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el administrado”, quien como se aprecia tiene como argumento principal el que su solicitud cumple con todos los requisitos de fondo y de forma para ser declarado procedente su pretensión, conforme a la normatividad legal vigente, y que al temer la inscripción registral un efecto declarativo y no constitutivo del derecho de la propiedad, la falta de inscripción del inmueble sub materia no es causa suficiente para denegar su



**RESOLUCIÓN N°** 00027-2018/SBN-DGPE

pretensión, más aún si la subsanación o solución no depende del recurrente sino de la entidad;

**De la Resolución apelada**

7. Que, mediante Resolución N° 802-2017/SBN-DGPE-SDDI, "la Subdirección" declarada inadmisibles los recursos de reconsideración presentados por "el administrado" contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 641-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2017, al no cumplir con presentar nueva prueba, dado que el Informe Técnico Legal con el cual pretende sustentar su recurso, constituye el sustento de la resolución reconsiderada;

8. Que, al respecto, tal como lo señala Juan Carlos Morón Urbina "la exigencia de nueva prueba está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis"; en tal sentido, se verifica que la resolución apelada ha sido emitida de acuerdo a ley, al no haberse cumplido con presentar nueva prueba en la cual sustente su pretensión; no obstante se debe proceder a evaluar el fondo de la pretensión de "el administrado";

**De la vulneración al Debido Proceso**

9. Que, todo ejercicio de la potestad administrativa debe observar la Ley del Procedimiento Administrativo General, ley marco que regula la actuación administrativa. Al respecto, el artículo IV del Título Preliminar, consagra, entre otros, el derecho al debido procedimiento, que garantiza que los administrados gocen de derechos tales como el de exponer sus argumentos, de ofrecer y producir pruebas y obtener una decisión motivada y fundamentada en el derecho;

10. Que, según doctrina atinente, dicho principio tiene tres niveles concurrentes de aplicación, el primero de los cuales se refiere al debido proceso como derecho al procedimiento administrativo y supone que: "(...) todos los administrados tienen el derecho a la existencia de un procedimiento administrativo previo a la producción de las decisiones administrativas que les conciernan. Correlativamente, la Administración tiene el deber de producir sus decisiones mediante el cumplimiento de las reglas que conforman el procedimiento, de modo que es flagrantemente violatorio de este principio la producción de actos administrativos de plano o sin escuchar a los administrados. No es válido afirmar que con la concurrencia del administrado luego del acto, recién se iniciará el procedimiento, sino que –por el contrario– desde su origen mismo debe dar la oportunidad para su participación útil". [MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica, 3ra. ed., Lima, 2004, Pág. 65] (el resaltado es nuestro);

11 Que, en primer lugar, se debe señalar que el presente procedimiento administrativo versa sobre venta directa de “el predio” por la causal “d)” del artículo 77° del Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por lo que, a efectos de resolver, corresponde establecer si “el predio” cumple con las condiciones mínimas para analizar o proceder a la valoración de la causal invocada para la venta – directa y emitir pronunciamiento sobre el agravio alegado por “el administrado”;

### De la naturaleza del Procedimiento

12. Que, el literal e) del artículo 7° de “la Ley 29151” señala que es garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales que todo acto de disposición de bienes de dominio privado del Estado, se efectúe mediante la venta por subasta pública y de manera excepcional por venta directa;

13. Que, por otro lado, el 77° del “Reglamento”, en concordancia con el numeral 5.5. de la iN° 006-2014/SBN, establece que el cumplimiento de las causales de venta directa no obliga por sí misma a su aprobación, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva, razón por la cual se le atribuye al Estado la facultad de denegar la venta directa en virtud del interés público o de situaciones de importancia colectiva;

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

15. Que, asimismo, el artículo 48° de “el Reglamento” establece que *todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo;*

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

17. Que, en ese orden normativo y estando a la naturaleza del procedimiento solicitado por “el ; administrado”, del décimo considerando de la Resolución N° 641-2017/SBN-DGPE-SDDI<sup>2</sup> y de la evaluación técnica realizada mediante el Informe Preliminar N° 008-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2017, se advierte que “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; por lo que, “el predio” materia de pretensión no puede ser objeto de ningún acto de disposición inmobiliaria, en estricta observancia de las normas señaladas en los puntos 2.10 al 2.14;

### Del efecto declarativo de la inscripción registral

18. Que, en relación al argumento de “el administrado” en relación que, al tener la inscripción registral un efecto declarativo y no constitutivo del derecho de la propiedad, la falta de inscripción del inmueble sub materia no sería causa suficiente para denegar su pretensión; debe precisarse que, la inscripción declarativa se sustenta en el hecho jurídico de que el derecho nace fuera del registro, pero acude al mismo para conseguir

<sup>2</sup> Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de “el predio” que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido el artículo 48°<sup>2</sup> del “Reglamento”. No obstante, esta Subdirección mediante Memorando N° 2721-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2017 (fojas 151), ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.



**RESOLUCIÓN N° 00027-2018/SBN-DGPE**

oponibilidad; por lo que, no es suficiente el que no se cuenta con el registro de un titular sobre el bien, sino que la primera de dominio de predios estatales, debe ser objeto de un procedimiento especial a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a través del cual se efectúe la contrastación de la información técnica y legal que obra en esta Superintendencia y otras entidades, además de publicitar la pretensión del Estado, a efecto de no vulnerar derechos de terceros, para culminar con la calificación e inscripción, de corresponder, a cargo de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; conforme se encuentra previsto en los artículos 38° al 40° de “el Reglamento” y la Directiva N° 002-2016/SBN aprobada por Resolución N° 052-2016/SBN denominada Procedimiento para la Primera Inscripción de Dominio de predios del Estado; en tal sentido, lo señalo por “el administrado” no es conforme a ley;

**De la falta de valoración de los medios probatorios**

19. Que, respecto a lo sostenido por “el administrado”, quien alega haber cumplido con todos los requisitos de fondo y de forma para declarar procedente la pretendida venta directa; debe verificarse en primer lugar si el predio cumple con la condición sine qua non para su adjudicación, que es que se haya culminado con la inscripción de la propiedad del bien a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, lo que no sucede en el presente caso; por lo que, en virtud del principio de legalidad<sup>3</sup>, no se afecta el debido proceso, toda vez que la decisión de declarar improcedente la solicitud de compraventa directa y el posterior rechazo del recurso de reconsideración, obedecieron a un análisis del cumplimiento de las condiciones de “el predio” y las falta de nueva prueba a cargo de “el administrado”;

20. Que, a mayor abundancia, se verifica la fase de calificación formal, 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 improcedente la solicitud al haberse contrastado la ausencia de requisito indispensable. En tal sentido, el acto administrativo impugnado contiene una estricta observancia de las normas aplicables al procedimiento de compraventa directa de predios estatales por lo que la discrepancia entre lo pretendido por el administrado y lo resuelto por la superintendencia, deviene en insubsistente;

21. Que, por las consideraciones antes expuestas, habiéndose desvirtuado lo afirmado por “el administrado” en su recurso de apelación, careciendo de objeto evaluar la documentación presentada por el mismo, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, declarar infundado el recurso de apelación interpuesto y dar por agotada la vía administrativa.

3. TUO de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 006-2017-JUS  
Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

(...)

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.

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



**SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Declarar infundado el recurso de apelación presentado por don **ROBERTO ELIAS ZERENE SABA** contra la Resolución N° 802-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de diciembre de 2017, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES