

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**



RESOLUCIÓN N° 043-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 17 de marzo de 2017

Visto, el Expediente N° 333-2015/SBNSDDI que contiene el escrito de apelación interpuesto por los señores José Wilfredo Calderón Peralta y Raymundo Flores Hinostroza, contra la Resolución N° 711-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró improcedente su solicitud de venta directa del predio de 280 327.65 m² ubicado en el margen izquierdo altura del km. 14.5 de la carretera Lima-Cieneguilla, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 07060163 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, anotado CUS N° 25704, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, 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, artículo 206 de la Ley 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante 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 jerárquico¹.

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

4. Que, mediante escrito presentado el 09 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31042-2016) "los administrados" interponen recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes considerandos:

¹ Artículo 209° de la Ley 27444.- Recurso de apelación

“(...)

2.- Que, para una mejor resolución del medio impugnatorio debe observarse y tenerse en cuenta que la jefatura de adquisiciones y recuperaciones de la Superintendencia de Bienes Estatales sobre el predio rústico en materia de la presente solicitud precedió a declarar la desafectación a favor del Estado del inmueble de 611, 547.02 m² mediante Resolución N° 065-2007/SBN-GO-JAR de fecha 27 de abril del año 2007, toda vez que se verificó que el predio estaba siendo usado por terceros conforme el contenido del Informe Técnico Legal N° 0073-20007/SBN-GO-JAR de fecha 04 de abril de 2017. En tales circunstancias al haberse aprobado y publicado la Ley N° 29006 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 021-2007-D-SG corre vigente para las afectaciones y desafectaciones posteriores y de ninguna manera a los predios ya desafectados mediante procedimiento regulares año es el caso del predio el Requitadero del portachuelo de Manchay. En consecuencia, el área desafectada es de libre disponibilidad no forma parte de los bines de dominio público y como tal no pueden ser intangibles, inalienables e imprescriptibles, dado que al haberse desafectado mediante procedimiento regular conservar su condición de bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

3.- Del mismo modo respecto a la superposición a la que hace referencia en el punto 12, (4.5 y 4.9) sobre la consulta del acervo documentario y el plano de zonificación del Distrito de Cieneguilla, refiriendo sobre el polígono de ubicación del predio y la base gráfica de Comunidades Campesinas según su delimitación referencial no se superpone con el área desafectada a favor de Estado tal como se desprende y se verifica de los antecedentes que obra en el acervo digital, especialmente el contenido del Oficio N° 644-2009/SBN-GO-JAR de fecha 19 de enero de 2009 dirigida a la Jefatura de la SUNARP solicitando la superposición de inscripciones registrales, cuya entidad respondió mediante Oficio N° 831-2009-SUNARP-ZR-IX-GPI de fecha 20 de marzo de 2009 y adjunta el Informe Técnico N° 1379-SUNARP-ZRIX-OC de fecha 27 de febrero del año 2009 la cual concluye que no existe superposición entre los predios inscritos en el Tomo 1225 de fojas 335, y la Ficha Registral N° 259646 del registro de la propiedad inmueble de Lima, lo que demuestra que todas las demás inscripciones a la que hace referencia la resolución que se impugna constituyen acto fraudulentos que la propia administración debe revisar y actualizar para un mejor proceder.

4.- De acuerdo al contenido del procedimiento de búsqueda catastral al haber determinado que solo una parte del total e la extensión del predio rústico se superpone a la extensión desafectada, siendo que el área remante no contaría con inscripción registral regular en el registro de predios adjudicado de manera irregular a la llamada Asociación de Vivienda Las Estrellitas de Cieneguilla, deviene en procedimiento irregulares, lo que significa que dentro de los antecedentes no existen afectaciones en uso o de otra naturaleza, por lo que cualquier procedimiento viciado habiendo destinado el buen procedimiento, lo que significaría la nulidad de tales actos administrativos conforme el Art. 10 indicando los vicios de invalidez o nulidad de pleno derecho, observando las exigencias de la competencia, objeto, finalidad pública, motivación suficiente y procedimiento regular. Los actos administrativos deben expresar su respecto objeto, de ajustarse a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser por lo tanto lícito, preciso, posible física y jurídicamente y comprender las cuestiones surgida en la motivación; es decir, debidamente motivado, no siendo admisible el extremo de la motivación carente o vacía de fundamentación.

5.- En el caso concreto, la resolución que declara improcedente la solicitud por razones de afectación, en virtud de que el predio inscrito a nombre del Estado no se encuentra afectado ya que en su oportunidad fueron desafectados, las mismas que han permitido la continuación de tales inscripciones los que al mismo tiempo nos e han actualizado de manera regular y ello motiva el estado d de la inscripción registral actual que aparece una supuesta superposición de inscripciones como una situación de imposibilidad en el procedimiento de venta directa. En consecuencia, la administración tiene la facultad de reconsiderar su decisión evaluando nuevamente los instrumentos adjuntados y ordenar medidas convenientes para el saneamiento de las inscripciones registrales anteriores sobre el predio materia de la solicitud. En consecuencia, la resolución que se cuestiona





RESOLUCIÓN N° 043-2017/SBN-DGPE



incurrir en vicio subsanable que no afecta el procedimiento administrativo, de acuerdo al principio de legalidad, la motivación y el debido procedimiento, dado que la resolución que dispone el procedimiento de venta directa no incurriría en vicio de nulidad, dado que las inscripciones de superposición del predio pueden ser sometidos a saneamiento bajo cargo de los recurrentes, los que deben estar inequívocamente descritas de manera textual en el contrato de compra-venta.

6.- En consecuencia, todo medio impugnatorio lleva implícita la solicitud de nulidad de los actos administrativos que contienen vicios, deficiencias e irregularidades de orden procesal o sustancial; es decir, aquellos que se encuentran en contravención de las normas de orden público y de las disposiciones de la propia Constitución Política del Estado. En esta misma línea de actuación el principio de orientación prescribe que el procedimiento y decisiones públicas como es el procedimiento de venta directa del predio. De esta manera, en caso de encontrarse alguna anomalía podrá ejecutarse la rectificación de ella, por lo "la actuación podrá ser anulada de oficio cuando del Procedimiento Administrativo General, de tal forma que la invalidación del acto administrativo debe producirse al interior de una nueva secuencia administrativa debido a que se emitir un acto administrativo, el procedimiento invalidatorio estará constituido por el propio medio recursal, de lo que se trata de la mejor intención. (...)".



5. Que, el numeral 207.2 del artículo 207° de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberá resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, "la Resolución" se notificó el 27 de octubre de 2016, ante el cual "los administrados" interpusieron recurso de apelación el 09 de noviembre de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

7. Que, por consiguiente formulado el recurso de apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo.

Del recurso de apelación

8. Que, "los administrados" sustentan su recurso de apelación argumentando lo siguiente: i) "el predio" fue desafectado mediante Resolución N° 065-2007/SBN-GO-JAR de fecha 27 de abril de 2007, por lo que al constituir un predio de libre disponibilidad no existe impedimento para proceder a la venta directa; y, ii) con Oficio N° 831-2009-SUNARP-ZR-IX-GPI de fecha 20 de marzo de 2009, adjunto Informe Técnico N° 1379-2009-SUNARP-ZR-IX-OC de fecha 27 de febrero de 2009, documentos contenidos en el Expediente N° 043-2007/SBN-JAR, la SUNARP concluye que no existe superposición entre "el predio" con propiedad de la Comunidad Campesina de Collanac, por lo cual no puede considerarse que exista superposición.

9. Que, respecto al primer argumento, según establece el artículo 74° del "Reglamento" los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

10. Que, asimismo, el artículo 77 del "Reglamento" regula las causales de compraventa directa; desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada

"Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de **Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad**", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 ("Directiva N° 006-2014/SBN").

11. Que, es en tal sentido, en reiteradas oportunidades se ha indicado que como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa en principio si el predio objeto de venta directa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por "los administrados".

12. Que, es en consecuencia, que conforme consta en el diagnóstico técnico realizado en el Informe de Brigada N° 1121-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016, "(...) comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); este se superpone gráficamente de la siguiente manera:

(...)

- 4.1 Totalmente (100%) en ámbito de mayor extensión (área remanente de 611 547,02 m²) denominado "**Requintadero Portachuelo de Manchay**" inscrito a favor del **Estado Peruano**, en la **partida N° 07060163** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, adquirido en mérito de la Resolución Suprema N° 100-DBN del 25.11.1963, que dispone la primera inscripción de dominio, el mismo que ha sido **afectado al Ministerio de Aeronáutica** (hoy Ministerio de Defensa-Fuerza aérea del Perú) para que construya un campo de aterrizaje, de conformidad con la Resolución Suprema N° 141-DBN del 22.11.1962, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1034 del Libro de Lima y Registro CUS N° **25704**. Cabe indicar que del área inicial inscrita de 800 000, m² (80.00 ha), parcialmente 188 452,98 m² ha sido **desafectado** en mérito de la Resolución N° 001-2001/SBN-GO-JAR del 27.12.2001 y adjudicado favor de la Asociación de Vivienda Estrellitas de Cieneguilla, resultando un área remanente de 611 547,02 m², tal como se detalla en el asiento B00002 de esta partida y que realizada la consulta pertinente de esta partida no se registra desafectación de dicha área.

(...)"

13. Que, en atención a lo expuesto, se colige que el área remanente de 611, 547.02 m², respecto a "el predio" solicitado en venta directa por "los administrados" se encuentra **afectado en uso**², por lo cual constituye un bien de **dominio público**³, tiene carácter de **inalienable e imprescriptible**. El mismo que es motivado en el décimo segundo, tercero, cuarto y quinto considerandos de "la Resolución".

14. Que, es importante señalar, que si bien es cierto mediante la Resolución N° 065-2007/SBN-GO-JAR de fecha 27 de abril de 2007 se declaró la desafectación de "el predio", también lo es que mediante la Resolución N° 026-2007/SBN-GO de fecha 19 de noviembre de 2007, la Gerencia de Operaciones de esta Superintendencia declaró fundado el recurso de apelación interpuesto por el Ministerio de Defensa, debido que los predios afectados en uso al Ministerio de Defensa que no estén siendo utilizados para el fin de la afectación, como era el caso de "el predio", se encuentran comprendidos dentro de lo dispuesto por la Ley N° 29006, "Ley que autoriza la disposición de inmuebles del sector Defensa", por lo que debió suspenderse y no expedirse la Resolución N° 065-2007/SBN-GO-JAR; siendo que, tal como se indicó en la consideración anterior, "el predio" continúa estando afectado al Ministerio de

² El artículo 97 del "Reglamento" establece lo siguiente respecto a la afectación en uso:

Por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social. Las condiciones específicas de la afectación en uso serán establecidas en la Resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso.

En concordancia, el literal a)² del numeral 2.1 del artículo 3 de "el Reglamento" establece lo siguiente:

a) 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienable e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ Artículo 73 de la Constitución Política del Perú. Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.



RESOLUCIÓN N° 043-2017/SBN-DGPE

Defensa, por lo cual, esta Dirección desvirtúa el primer argumento esgrimido por “los administrados”.

15. Que, respecto al segundo argumento, es importante indicar que el Informe de Brigada N° 1121-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016, en el punto 4.9 concluye que al haber insertado el polígono de “el predio” en la Base Gráfica de Comunidades Campesinas del distrito de Lima, la SDDI verificó que el mismo recae 99.78% dentro de la Comunidad Campesina COLLANAC, inscrito en la Ficha N° 259646, según su delimitación referencial; siendo que, en virtud al artículo 89⁴ de la Constitución Política del Perú de 1993 y al artículo 7⁵ de la Ley N° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, **las Comunidades Campesinas tienen la condición de inembargables e imprescriptibles.**



16. Que, por lo antes expuesto, corresponde confirmar el pronunciamiento emitido por la SDDI, declarando infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por José Wilfredo Calderón Peralta y Raymundo Flores Hinostriza, contra la Resolución N° 711-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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

⁴ **Artículo 89.- Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas.** Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.

El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas.

⁵ **Artículo 7.-** Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado. El territorio comunal puede ser expropiado por causa de necesidad y utilidad públicas, previo pago del justiprecio en dinero. Cuando el Estado expropie tierras de la Comunidad Campesina con fines de irrigación, la adjudicación de las tierras irrigadas se hará preferentemente y en igualdad de condiciones a los miembros de dicha Comunidad.