

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 048-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 06 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N°. 114-2011/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación interpuesto por María Teresa Tamini Torres, presidenta del Consejo Directivo de la Asociación de Sordos del Perú, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N°. 152-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) que declaró improcedente el pedido de autorización de la venta del predio ubicado en el Lote 36 de la Manzana B, frente a la calle 1, Urbanización Panamericana Norte, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 43718614 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en adelante "el predio", celebrada mediante minuta del 09 de febrero de 2015 y escritura pública otorgada el 20 de febrero de 2015 ante el Notario Ricardo Fernandini Barreda, a través de las cuales la Asociación de Sordos del Perú pretende vender "el predio" a favor de Inmobiliaria Santa Lila S.A.; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), el 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, de acuerdo al artículo 206° de la Ley 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General" (LPAG), 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* (artículo 209 de la LPAG), debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de marzo de 2016 (S.I. N° 06583-2016) María Teresa Tamini Torres, presidenta del Consejo Directivo de la Asociación de Sordos del Perú (en adelante "la asociación") interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 152-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2016 (en adelante "la Resolución"), bajo las consideraciones siguientes:

- a) Para poder tomar temas anteriores y ajenos al del pedido principal se ha tomado el Expediente 114-2011/SBNSDDI, por lo que se le quita la exclusividad y la respectiva tutela administrativa efectiva.
- b) En el oficio N° 1558-2015/SBN-DGPE-SDDI no hay pronunciamiento del pedido de "la asociación".
- c) En el octavo considerando simplemente se señala que los bienes adquiridos por "la asociación" "(...) no es posible disponerlos indefinidamente, por lo que entiende que tal sustento obedece al fruto adquirido desde el inmueble de San Isidro, aspecto especulativo, en la medida que no se ha sustentado adecuadamente la negativa, la cual es inconsistente si se tiene en cuenta la casuística".
- d) No se ha expuesto nada objetivo a la materia que nos ocupa, toda vez que no hay imposibilidad jurídica para la venta de "el predio".
- e) Se ha lesionado mi derecho a tutela administrativa efectiva.
- f) Se ha cometido abuso de autoridad.

4. Que, "La Resolución" se notificó bajo puerta el 18 de marzo de 2016, ante el cual "la asociación" interpuso el recurso de apelación el 22 de marzo de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

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

6. Que, sobre el oficio N° 1558-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2015 (en adelante "el oficio") se aprecia que la SDDI en atención al pedido de autorización de venta de "el predio" informó que la Oficina de Asesoría Jurídica de la SBN opinó que: "(...) en mérito del artículo 161° del Código Civil, se tiene que la representación de la señora María Teresa Tamini Torres es ejercida desde el 04 de junio de 2013; y por tanto, las actuaciones de los señores Julio Reynaldo Ramírez Santillan y Ricardo Sigifredo López Robles posteriores a dicha fecha, en representación de las Asociación de Sordos del Perú, son ineficaces. Por lo tanto, señala que ambos contratos son **ineficaces** (...)".

7. Que, asimismo, se indicó que, "(...) según lo señalado por la indicada Oficina, en mérito a lo dispuesto por el artículo 162 del Código Civil, es posible la ratificación de los mencionados contratos. En ese sentido, de conformidad con el numeral 4 del artículo 132 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en caso vuestra representada se encuentre interesada en la emisión de un acto de ratificación de los citados contratos, en el que deberá intervenir esta Superintendencia, sírvase remitir el o los Certificados de Vigencia de Poder actuales, vigentes y correspondientes, de los miembros de vuestra representada autorizados para celebrar contratos de compraventa a favor de la Asociación, **para lo cual se les otorga un plazo de 10 (diez) días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la presente comunicación**".

8. Que, en tal sentido, como señalara "la SDDI" en el tercer considerando de "la Resolución", en "el oficio" únicamente se realizaron las precisiones sobre la situación de los contratos de compraventa correspondientes a "el predio" y el predio ubicado en el Centro Poblado Barrio de la Magdalena Mz. B1, Lote 13, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga.

9. Que, por otro lado, se sostiene que la negativa, contenida en "la Resolución" es inconsistente, toda vez que existe casuística al respecto.

10. Que, dentro de las razones que dio "la Resolución", para declarar la improcedencia de la solicitud presentada por "la asociación" se encuentra el criterio establecido por la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, en el Informe N° 136-2015/SBN-DNR del 04 de diciembre de 2015, elaborado por la Dirección de Normas y Registro (DNR), órgano encargado de emitir opinión sobre aquellas que sea sometidas a su consideración de esta Superintendencia, que realiza una interpretación del literal v) sobre los alcances de los artículo 1 y 6 de la Ley 29588 y la transferencia a terceros de los predios adquiridos para fines institucionales, en los términos siguiente:

"3.10 (...) la norma faculta la transferencia siempre en cuando la finalidad del mismo se cumpla y sea supervisado por la SBN; entonces se puede afirmar



RESOLUCIÓN N° 048-2016/SBN-DGPE

que la facultad existe en un primer momento para proceder con la venta y que la misma culmina una vez realizada la transferencia a favor del tercero, siendo un segundo momento la aplicación del producto obtenido a la finalidad establecida.

(...)

3.13 (...) de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9° la Ley N° 29588, el incumplimiento de las normas contenidas en la misma, constituye causal de nulidad de los actos jurídicos realizados respecto a los inmuebles adjudicados o adquiridos y la reversión de los mismos a favor del Estado. En relación a la venta de los predios afectados a esta ley, debe indicarse que, conforme se aprecia de las normas antes citadas, se ha establecido como forma de venta la subasta pública, más no la venta directa, y la intervención de un representante de la SBN en el acto de firma del contrato de venta del bien inmueble, en resguardo de los intereses del Estado.

3.14 (...) Por su parte, la Ley N° 29928 respecto a las modificaciones implementadas a la referida ley, considera en su exposición de motivos ⁽¹²⁾ que este mecanismo es excepcional y se encuentra determinado para que éste tipo de persona jurídicas destinen el producto a una finalidad específica y respecto de cuyos bienes adquiridos se anotara como carga el cumplimiento de la misma y encaso exista un saldo el mismo sea afecto al tesoro público en el marco de la autorización y cautela por parte de la SBN, con lo cual se evita así, una suerte de gestión inmobiliaria irrestricta, ya que dicha autorización recae solo para el acto de venta de los bienes adjudicados a título gratuito por ley y en consecuencia la posible adjudicación, pero en ningún caso para disponer posteriormente y de forma indefinida los bienes adquiridos con dicho producto (...), máxime si se tiene en cuenta que al mismo se le debe trasladar como carga dicha finalidad, conforme al artículo 8° de la ley N° 29588, implicando ciertamente una prohibición de libre disponibilidad."

11. Que, en tal sentido, como sustentara la SDDI, en el octavo considerando de "la Resolución" "(...) la posibilidad de venta de predios en el ámbito de la Ley N° 29928 a favor de terceros en el ámbito de las leyes glosada se encuentra autorizada como una excepción a la regla, ya que dicha autorización recae solo para la venta de **bienes adjudicados a título gratuito por la ley**, siendo que a los predios adquiridos con el producto obtenido se les debe trasladar la carga afecta el cumplimiento de la finalidad de las indicadas adjudicaciones gratuitas, pero **en ningún caso es posible una autorización para disponer posterior e indefinidamente de los bienes adquiridos con dicho producto.**"

12. Que, por las consideraciones antes expuestas, no existen argumentos para desestimar "la Resolución", debiendo declarar infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotada la vía administrativa.

13. Que, 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 y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:



Artículo 1º.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por María Teresa Tamini Torres, presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Sordos del Perú contra la Resolución N°. 152-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



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