

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0052-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 07 de mayo de 2018

Visto, el Expediente N° 608-2014/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **DEYBY CRISTHOFRER TEJADA CASTRO**, en adelante "el administrado", interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante la "SDDI", declaró improcedente su solicitud de venta directa respecto del predio de 2 654,99 m<sup>2</sup>, ubicado en el Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, el cual forma parte de un área mayor inscrita en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signado con Registro CUS N° 3186, en adelante "el predio", y;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante la "Ley 29151" y 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 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

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

de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, Mediante escrito del 05 de marzo de 2018 (S.I. N° 07040-2018) "el administrado" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo las siguientes consideraciones:

**PRIMER ARGUMENTO:** Que, conforme señala el artículo 77 de "el reglamento", su proyecto, es de interés regional, dado que el centro recreacional a construirse en el terreno, generara empleo, cumpliendo pues así el presupuesto normativo para la procedencia de la venta directa.

**SEGUNDO ARGUMENTO:** Respecto a la posesión completa del predio hasta antes del 12 de abril del 2006, señala que es inconstitucional la exigencia del tiempo de posesión contenida en la "Ley 29151", ya que fue publicada en el diario oficial "El Peruano" el día 13 de diciembre del 2007 y su reglamento el Decreto Supremo N° 007-2008, en fecha 15 de marzo del 2008. Por lo que, la Ley 29151 tiene vigencia recién a partir del 16 de marzo del 2008 (fecha de su publicación), no siendo su pedido exigible a la adecuación de la mencionada ley, por lo que se debe aplicar el control difuso, en el sentido de dar preferencia o primacía de la constitución sobre "el Reglamento".

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

#### De los argumento de "el administrado"

6. Que, se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

7. Que, Mediante Informe Preliminar N° 349-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2017, se concluye que "el predio" forma parte de un área mayor inscrita a favor del Estado en la Partida Electrónica N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañama de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, y se encuentra fuera de los alcances de la Ley N° 26856, debido a que en las inspecciones realizadas se ha advertido la existencia de una vía anterior a la vigencia de dicha Ley, por lo que se trataría de un bien de dominio privado del Estado.

8. Que, en este contexto, se procede a analizar el pedido de "el administrado", por el cual señala que, dentro del "predio" se ejecutara, un proyecto de interés regional, (infraestructura recreacional: "Mil Lunas" a realizarse en "el predio").

9. Que, es preciso indicar que la viabilidad de un proyecto de interés nacional o regional, debe haber sido calificado y aprobado por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

10. Que, sin embargo, de la documentación remitida a esta dirección, no se advierte, la respectiva copia certificada de la resolución del gobierno regional, o del ente competente regional, en el cual se señale fehacientemente que dicho proyecto es de interés regional o local. Por lo que no se estaría cumpliendo con uno de los presupuestos señalados en la normatividad.



## RESOLUCIÓN N° 0052-2018/SBN-DGPE

### De la posesión y uso de "el predio" hasta antes del 25 de noviembre del 2010

11. Que, en la inspección realizada el 04 de julio de 2017, registrada en la Ficha Técnica N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 473), se verificó que "el predio" se encontraba cercado con esteras por tres de sus lados, el cuarto lado se encontraba cercado con alambre de púas, también lo está en las fotografías registradas en las Fichas N° 0713-2010/SBN-GO-JAD del 06 de octubre de 2010, correspondiente a la inspección realizada el 19 de julio de 2009; y, N° 0993-2012/SBN-DGPE-SDS del 21 de diciembre de 2012, correspondiente a la inspección realizada el 21 de noviembre de 2012, se observa que "el predio" se encontraba totalmente desocupado y sin cerco alguno en los años 2009 y 2012.

12. Que, de acuerdo a lo verificado en las inspecciones realizadas el 9 de abril de 2014 y el 4 de julio de 2017, solo se viene usando un cuarto de aproximadamente 25,00 m<sup>2</sup> como habitación y depósito, encontrándose el resto de "el predio" sin uso alguno.

13. Que, según el Informe Preliminar N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI<sup>2</sup> del 16 de enero de 2018, lo observado en las citadas inspecciones es concordante con la imagen referencial del *Google Earth*, según la cual "el predio" estaba desocupado en mayo del 2010. Por lo que no se acredita que al 25 de noviembre del 2010 existieran obras civiles en "el predio".

14. Que, se ha presentado copia simple del acta de constatación del 9 de mayo de 2012, emitida por el Juez de Paz de Primera de Nominación de Huarney, en la cual se indica que "el administrado" viene ejerciendo posesión de "el predio" desde el año 2006. Así también, se observa del acta que no se ha señalado quienes son los colindantes de "el administrado".

15. Que, del acta de constatación del 21 de Julio de 2017, presentada por "el administrado" en su apelación, emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarney, tampoco se ha señalado a los colindantes del predio, asimismo, "el administrado" ha expresado una vez más en la referida acta, que viene posesionando el predio desde el año 2006.

16. Que, cabe señalar, que este tipo de documentos expedidos por los Jueces de Paz, se otorgan dentro de sus funciones notariales, señaladas en el artículo 17 de la Ley N° 29824 "Ley de la Justicia de Paz", inciso cinco señala: (...) El juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales: (...) Otorgamiento de constancias, referidas al **presente**, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de

<sup>2</sup> En el Informe Preliminar N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018 se señala que "(...) en las imágenes fotográficas del *Street View* del año 2013 se observa el momento en el que dos personas vienen levantando en un extremo del predio un módulo de madera de aproximadamente 5.0 m x 4.00 m. (sin puertas ni techo), lo cual indicaría el inicio de la ocupación del predio".



convivencia y otros que la población requiera y **que el Juez de Paz pueda verificar personalmente.** (subrayado y negritas nuestro).

17. Que, cuando la norma señala que las constancias son "referidas al presente" se entiende que el Juez de Paz, de manera personal debe verificar la situación real pudiendo dar fe de que alguien posee un bien en ese momento, por lo que, no debe guiarse por documentos referidos a situaciones pasadas o confiar en lo que las partes le dicen.

18. Que, bajo ese contexto, no se tiene certeza desde que fecha, "el administrado" viene posesionando "el predio", ya que este ha ofrecido dos actas de constatación, de fechas diferentes y teniendo en cuenta que su validez (para los efectos de determinar la fecha exacta de inicio de posesión) está sujeta a la fecha de emisión del acta, se colige pues, que el "administrado" no cumple con el periodo de posesión anterior a la vigencia de la Ley N° 29618 "Ley que Establece la Presunción de que el Estado es Poseedor de los Inmuebles de su Propiedad y Declara Imprescriptibles los Bienes Inmuebles de Dominio Privado Estatal" en adelante la "Ley N° 29618". Debiendo ser improcedente en este extremo el pedido de "el administrado".

19. Que, además no se observa que "el administrado" haya cumplido con presentar el Certificado de Zonificación y Vías u otro documento emitido por la municipalidad competente, a través del cual se pueda establecer la compatibilidad del uso con la zonificación, de conformidad con el último párrafo del literal j) del numeral 6.2<sup>3</sup> de la "Directiva N° 006-2014/SBN". Sin el mencionado requisito no es posible determinar si el uso del "predio" es compatible con la zonificación vigente, aunado a que no se identifica a los colindantes, por lo que no estaríamos pues frente a un predio consolidado.

20. Que, sobre lo señalado hasta aquí, la "SDDI" no advirtió la concurrencia de los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", por lo que declaro acertadamente improcedente el pedido del administrado, por cuanto este no ha cumplido con demostrar la concurrencia de los requisitos de fondo señalados en la causal de venta directa, exigido en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento".

#### De la aplicación de la "Ley 29151"

21. Que, "el administrado", señala como segundo argumento, que: "(...) la Ley 29151, fue publicada en el diario oficial el día 13 de diciembre del 2007. Su reglamento (DS. 007-2008), fue publicado en el diario "El Peruano", el día 15 de marzo del 2008. Por lo tanto, la ley 29151 tiene vigencia recién a partir del 16 de marzo del 2008 (...)"

22. Que, debe adecuarse en este extremo el pedido de "el administrado" debiendo de tener en cuenta que en realidad solicita que no se le aplique lo señalado con respecto al tiempo de posesión que estableció la "Ley N° 29618", y que es requisito de admisibilidad de la venta directa conforme a lo señalado en el artículo 77 inciso c) de "el Reglamento".

23. Que, asimismo "el administrado" señala que esta Superintendencia aplique el control difuso, en el sentido de dar preferencia o primacía de la constitución frente a lo establecido en el reglamento de conformidad a lo señalado en el artículo 51 de la Constitución Política del Perú.

24. Que, en este sentido se debe entender que la Constitución Política del Perú, con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo

<sup>3</sup>(...)

Asimismo el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

(...)



## **RESOLUCIÓN N° 0052-2018/SBN-DGPE**

103<sup>4</sup>, tercer párrafo, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.

25. Que, debe entenderse que si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Conforme a ello, es de aplicación al caso, lo requerido en la "Ley N° 29618" que modifico el inciso c) del artículo 77 de "el Reglamento".

26. Que, respecto al pedido de aplicación de control difuso por parte de esta Superintendencia, cabe señalar que el control difuso de las normas, está reservado a los órganos jurisdiccionales (Poder Judicial) y al Tribunal Constitucional, así pues, este último dejó sin efecto el precedente vinculante establecido en el año 2006 en el caso: Salazar Yarleque (Exp. N° 03741-2004-AA/TC, sentencia y aclaración), que confería a los tribunales y órganos colegiados de la Administración Pública con carácter nacional, la facultad de inaplicar normas contrarias a la Constitución. Pues de lo señalado resulta inoficioso pronunciarse más sobre lo solicitado.

27. Que, finalmente revisado los puntos esgrimidos hasta acá, se tiene que la solicitud de "el administrado", no ha cumplido con los requisitos establecidos en "el Reglamento".

28. Que, estando al primer aditamento del escrito de apelación, esta Superintendencia ha requerido la presentación del estudio de determinación de la línea de más alta marea, a fin de determinar si el predio se encontraba bajo la zona de dominio restringido por la cercanía con la playa, a fin de adecuar su solicitud a la normativa correspondiente ya sea dentro de lo normado por la "Ley N° 26856" o por lo señalado en "el Reglamento" tramitándose la solicitud de "el administrado" dentro de los alcances de este último.

29. Que, estando al segundo aditamento, las imágenes de *google earth*, pueden ser consultadas en internet, además son las inspecciones oculares realizadas en el predio las que confirmaron lo visualizado por el servicio de *google earth*. Siendo este último un apoyo referencial.

30. Que, en tal sentido, por las consideraciones antes expuestas, corresponde declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional

<sup>4</sup> Artículo 103: (...)

Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo.  
(...)



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 **DEYBY CRISTHOFER TEJADA CASTRO** contra la Resolución N° 0041-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de enero de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, y dar por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



*[Handwritten Signature]*  
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES