



RESOLUCIÓN N° 54-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 04 de abril de 2017

Visto, el Expediente N° 223-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por Fermín Antay Ccopa, representante de la Agrupación Familiar Los Defensores del Medio Ambiente Pomacocha, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 068-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró inadmisibile la solicitud de venta directa del predio de 125 149,62 m², ubicado en el Sector denominado Asociación Agropecuaria Industrial La Rinconada, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 12931069 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 57964, en adelante "el predio"; y,

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, 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".

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

4. 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.

5. Que, mediante el escrito presentado el 17 de febrero de 2017 (S.I. N° 04905-2017, fojas 184-200) Fermín Antay Ccopa, representante de la Agrupación Familiar Los Defensores del Medio Ambiente Pomacocha (en adelante “la administrada”), interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 068-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017 (en adelante “la Resolución impugnada”), sustentando los argumentos siguientes:

i. “La SDDI” manifiesta que “la administrada” presentó la documentación pertinente con la finalidad de subsanar las observaciones advertidas, sobre los cuales “la Administrada” señala que estos documentos fueron presentados en forma correcta (fundamento tercero);

ii. “La SDDI” desconoce las copias legalizadas de declaración jurada de autoavalúo y arbitrios municipales que la autoridad competente le ha otorgado, por cuanto estos pagos no se realizan desde el primer día, sino que se regularizan posteriormente (fundamento cuarto);

“La SDDI” desconoce las copias legalizadas del testimonio de escritura pública de constitución y posterior aclaración, por cuanto tratándose de una adecuación, esta se realiza con posterioridad a la toma de posesión, como se prueba del acta de constitución del año 2004, acto regularizado el año 2010 (fundamento quinto);

iv. “La SDDI” desconoce la copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1853-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Sub Gerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana de la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 28 de mayo de 2010 (folio 174) por discrepar con los datos consignados en la partida N° 12931069 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (folio 175); sin tener en cuenta que dicho documento es preciso en relación a la partida señalada, donde sólo determina la condición de “el predio” y no el nombre de los predios colindantes, lo cual es consecuencia del actuar de “la SBN”, que al impulsar la inscripción de “el predio” no considera el nombre del lugar, muchas veces por desconocimiento y en consecuencia, opta por denominar como “terreno eriazó” al predio colindante, siendo absurdo indicar que es imposible probar la posesión (fundamento sexto); y,

v. “La SDDI” es incongruente en este punto, por cuanto elaboró el Informe de Brigada N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016, donde hace mención a la zonificación distrital; sin embargo, señala “la administrada” que mediante Oficio N° 1004-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2016 y con “la Resolución impugnada” se le solicitó el certificado de zonificación y vías (fundamento séptimo).

6. Que, “la Resolución impugnada” se notificó el 3 de febrero de 2017, conforme consta del cargo de la Notificación N° 00229-2017-SBN-SG-UTD.

7. Que, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 113° y 211° de “la LPAG”.

8. Que, culminado el análisis del recurso, se procede a dilucidar los argumentos esgrimidos por “la administrada”, que son los siguientes:

“La administrada” señala que los documentos fueron presentados en forma correcta (fundamento tercero)

9. Que, debe señalarse que el examen de cada medio probatorio se encuentra ceñido a lo exigido por cada una de las causales de venta directa establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”. En el presente caso, la causal de venta directa está consignada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, la cual dispone lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 54-2017/SBN-DGPE

"e) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en 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", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".



10. Que, asimismo, el literal j), numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN del 11 de setiembre de 2014 (en adelante, "la Directiva"), indica los documentos que deben ser presentados por los administrados. En ese sentido, la evaluación debe determinar si los documentos presentados por "la administrada" cumplen con lo dispuesto en la norma acotada.

Sobre las copias legalizadas de declaración jurada de autoavalúo y arbitrios municipales que la autoridad competente otorgó a "la administrada"



11. Que, según lo dispuesto en el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva", la solicitud de venta directa debe contener, entre otros documentos, lo siguiente:

"j.1. 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. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente."

12. Que, de la revisión realizada a las copias legalizadas de los declaración jurada de autoavalúo y arbitrios municipales a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (folios 122 a 148), se advierte que han sido cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, fueron regularizados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y en consecuencia, sólo tienen valor probatorio a partir de su presentación y cancelación ante la autoridad competente, por lo cual, "la administrada" incumple con lo dispuesto en el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva".

Sobre las copias legalizadas del testimonio de escritura pública de constitución y posterior aclaración de "la administrada"

13. Que, el literal j.6) del numeral 6.2 de "la Directiva", la solicitud de venta directa debe contener, entre otros documentos, lo siguiente:

"j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

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

14. Que, “la administrada” indica que “la SDDI” desconoce las copias legalizadas del testimonio de escritura pública de constitución y posterior aclaración, por cuanto tratándose de una adecuación, ésta se realiza con posterioridad a la toma de posesión, como se prueba del acta de constitución del año 2004, acto regularizado el año 2010 (fundamento quinto).

15. Que, sin embargo, debe consignarse que el objetivo de la norma acotada es demostrar el ejercicio de la posesión en “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, sin distinguir los actos regularizados y los que están sin regularizar. Es decir, basta acreditar la posesión antes de la fecha indicada. En ese sentido, “la administrada” incumplió con demostrar el ejercicio posesorio antes del 25 de noviembre de 2010.



Sobre la copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1853-2010-SGCHCU-GDU/MVMT y su discrepancia con los datos que obran en la partida N° 12931069 del Registro de Predios

16. Que, “la administrada” señala que “la SDDI” desconoce el valor probatorio de la Constancia de Posesión sin tener en cuenta que dicho documento es preciso en relación a la partida señalada, donde sólo determina la condición de “el predio” y no el nombre de los predios colindantes, lo cual es consecuencia del actuar de “la SBN”, que al impulsar la inscripción de “el predio” no considera el nombre del lugar, muchas veces por desconocimiento, y opta por denominar como “terreno eriazo” al predio colindante, siendo absurdo indicar que es imposible probar la posesión (fundamento sexto).



17. Que, al respecto, debe indicarse que “la SDDI” emitió el Informe de Brigada N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016 (folio 114), donde concluye entre otros aspectos, que “el predio” cuenta con inscripción registral a favor del Estado con un área de 125 149,62 (100%) inscrita dentro de un predio de igual área en la partida registral N° 12931069 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con registro SINABIP N° 17558 – Lima (CUS N° 57964).

18. Que, sin embargo, dicho Informe reconoce que parte de “el predio” (74,92%) se encuentra en la zonificación ZRE (Zona de Reglamentación Especial) en el sector denominado Rinconada de Pamplona Alta, sujeta a los estudios de la Municipalidad que definan los usos urbanos (productivos y no productivos).

19. Que, cabe agregar, que “la administrada” no había adjuntado al momento de la emisión del Informe, la Constancia de Posesión N° 1853-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Sub Gerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana de la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 28 de mayo de 2010 (folio 174), por lo cual, no había discrepancia respecto al sector donde se ubica “el predio”.

20. Que, cuando la referida Constancia fue presentada entre los documentos que acompañan el escrito del 24 de mayo de 2016 (S.I. N° 13643-2016), emergió la ubicación denominada “Zona I José Carlos Mariátegui del Distrito de Villa María del Triunfo”, denominación que no se encuentra dentro de la información gráfica proporcionada en el Plano de Zonificación de Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1084-MML publicado en 18 de octubre de 2007 y que constituye el sustento del Informe de Brigada N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016 (folio 114), al cual se adjunta un plano con información técnica para ubicar a “el predio”.

21. Que, de lo expuesto, se advierte que el conjunto de medios probatorios aportados al procedimiento administrativo por “la administrada”, no generaron convicción



RESOLUCIÓN N° 54-2017/SBN-DGPE



en “la SDDI”, por contener información que acredite la posesión de “la Administrada” antes del 25 de noviembre de 2010.

“La SDDI” elaboró el Informe de Brigada N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016 sustentado en la zonificación distrital; sin embargo, se le solicitó certificado de zonificación y vías

22. Que, el tercer párrafo del literal j.6) del numeral 6.2 de “la Directiva”, la solicitud de venta directa debe contener, entre otros documentos, lo siguiente:



“(…)

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

23. Que, de lo expuesto, se advierte que sobre “la administrada” recae la carga de probar dicha zonificación a través del certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo.

24. Que, a través del escrito de apelación, “la administrada” presentó el Certificado de Zonificación y Vías N° 193-2017-MML-GDU-SPHU del 26 de enero de 2017, fuera del plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, establecido por el Oficio N° 1004-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2016 (folio 119).

25. Que, en ese sentido, la documentación presentada por “la administrada” no acredita el cumplimiento de la causal prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, acerca de tener la propiedad actual de alguno de los predios colindantes.

26. Que, por las consideraciones antes expuestas, corresponde declarar infundado el recurso de apelación 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 presentado por Fermín Antay Ccopa, representante de la Agrupación Familiar Los Defensores del Medio Ambiente Pomacocha, contra la Resolución N° 068-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de enero de



2017, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-




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