



RESOLUCIÓN N° 055-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 19 de mayo de 2016

Visto, el Expediente N° 561-2015/SBNSDDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por Miguel Ángel Vargas Carquin, en adelante "el administrado", contra la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de marzo de 2016, en adelante "la Resolución", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró improcedente su solicitud de venta directa del predio de 81.93 m², ubicada en el Jr. Andahuaylas intersección con el Jr. Miroquesada, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión (1 702,14 m²) inscrita a favor del Estado, en la Partida Registral N° 46674456 del Registro de Predios de Lima-Zona Registral N° IX-Sede Lima, signada con CUS N° 26380; en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley N° 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 N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", 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 N° 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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver como segunda instancia, los recursos impugnatorios 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".

3. Que, mediante escrito presentado el 7 de abril de 2016 (S.I. N° 08657-2016), "el administrado" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", en virtud a los siguientes argumentos:

"(...)

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- En nuestro sistema jurídico, el derecho a un debido proceso ha sido consagrado en el inciso 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, que establece lo siguiente:

"Art. 139°.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

[...]

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.”

SEGUNDO.- En el ámbito administrativo, el citado derecho se encuentra previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, en los siguientes términos:

“(...)

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

TERCERO.- Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha señalado que “(...) el debido proceso en tanto derecho fundamental también se manifiesta como tal en los procesos y procedimientos al margen de la naturaleza de que se trate. Esto es, en el ámbito judicial, parlamentario, militar, administrativo e incluso entre particulares, dado que los derechos fundamentales tienen una eficacia vertical -frente a los poderes públicos- y una eficacia horizontal -entre particulares- (...)”¹.

CUARTO.- En ese contexto, las garantías que involucran la protección del derecho a un debido proceso son aplicables no sólo a los procesos jurisdiccionales sino a todos los procesos que se desarrollen dentro de la sociedad, conforme lo ha sostenido el Tribunal Constitucional en su reiterada jurisprudencia, como por ejemplo, la sentencia emitida en el Expediente N° 067-93-AA, en la que señala:

“(...) por cuanto el respeto de las garantías del debido proceso, no puede soslayarse, de modo que también son de aplicación en cualquier clase de proceso o procedimiento (...)”.

QUINTO.- En esa línea, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha establecido que las garantías del Debido Proceso se aplican en cualquier tipo de procesos, conforme reseñamos a continuación²:

“(...)

69. Si bien el artículo 8 de la Convención Americana se titula “Garantías Judiciales”, su aplicación no se limita a los recursos judiciales en sentido estricto, “sino el conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales” a efecto de que las personas puedan defenderse adecuadamente ante cualquier tipo de acto emanado del Estado que pueda afectar sus derechos.

70. La Corte ya ha dejado establecido que a pesar de que el citado artículo no especifica garantías mínimas en materias que conciernen a la determinación de los derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter, el elenco de garantías mínimas establecido en el numeral 2 del mismo precepto se aplica también a esos órdenes y, por ende, en ese tipo de materias el individuo tiene también el derecho, en general, al debido proceso que se aplica en materia penal.

71. De conformidad con la separación de los poderes públicos que existe en el Estado de Derecho, si bien la función jurisdiccional compete eminentemente al Poder Judicial, otros órganos o autoridades públicas pueden ejercer funciones del mismo tipo. Es decir, que cuando la Convención se refiere al derecho de toda persona a ser oída por un “juez o tribunal competente” para la “determinación de sus derechos”, esta expresión se refiere a cualquier autoridad pública, sea administrativa, legislativa o judicial, que a través de sus resoluciones determine derechos y obligaciones de las personas. Por la razón mencionada, esta Corte considera que cualquier órgano del Estado que ejerza funciones de carácter materialmente jurisdiccional, tiene la obligación de adoptar resoluciones apegadas a las garantías del debido proceso legal en los términos del artículo 8 de la Convención Americana.

(...)”.

SEXTO.- En síntesis, el derecho a un debido proceso es un derecho constitucional que tiene como contenido esencial rodear al proceso o procedimiento de las condiciones

¹ Fundamento Jurídico N° 38 de la sentencia emitida en el Expediente N°5156-2006-PA/TC.

² Sentencia de fondo del 31 de enero del 2001 (Caso Tribunal Constitucional).





RESOLUCIÓN N° 055-2016/SBN-DGPE

mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado. La importancia del debido proceso como un derecho fundamental ha generado que éste no solo se aplique exclusivamente al ámbito jurisdiccional, sino en toda clase de proceso, inclusive, en el ámbito administrativo.

SÉTIMO.- En el presente caso, el procedimiento administrativo de venta directa promovido por el recurrente se encuentra regulado en la Directiva N° 006-2014/SBN, siendo que, en su numeral 6.1 del rubro VI se establece en orden preclusivo las etapas de dicho procedimiento, en los siguientes términos:

“6.1 Etapas del procedimiento de venta directa.

El procedimiento de venta directa tiene las siguientes etapas:

- a. Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta.
- b. Evaluación formal de la solicitud.
- c. Inspección técnica del predio solicitado.
- d. Calificación sustantiva del procedimiento.
- e. De la autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego.
- f. Comunicación de calificación sustancial de la solicitud.
- g. De la valuación comercial del predio.
- h. Publicidad del procedimiento de venta directa.
- i. (...)
- j. De la emisión del Informe Técnico Legal.
- k. (...)
- l. De la resolución que aprueba la venta directa.
- m. Del pago del precio de venta.
- n. Del contrato de compra venta y elevación a escritura pública.
- o. Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta.
- P. De la actualización del SINABIP”.

OCTAVO.- El numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN, prevé la etapa referida a la evaluación formal de la solicitud, señalando que:

“6.3 Evaluación formal de la solicitud.

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”

NOVENO.- Asimismo, los numerales 6.4, 6.5 y 6.6 de la Directiva N° 006-2014/SBN, regulan las etapas subsiguientes a la “Etapa de Evaluación Formal de la Solicitud”, en los siguientes términos:

6.4 Inspección técnica del predio.

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

(...)

6.5 Calificación sustantiva del procedimiento.



Con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

(...)

En caso que el predio solicitado en venta requiera de alguna acción de saneamiento (independización, rectificación de nombre del titular de dominio u otro similar), estas pueden efectuarse por la misma unidad orgánica que sustenta el procedimiento de venta directa y en el mismo expediente, luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

(...)

La calificación favorable de la solicitud de venta directa debe constar en un informe adjuntando además el análisis costo beneficio, conforme al Anexo 1.

6.6 De la autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego.

El informe sobre la calificación favorable de la solicitud de venta es elevado al titular de la entidad, a fin que emita su autorización para continuar con el procedimiento

En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva el informe y sus anexos sobre la calificación favorable de la solicitud de venta al Superintendente, a fin que brinde su conformidad, de ser el caso, de acuerdo con la atribución que le confiere el inciso n) del artículo 11 del ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI.

DÉCIMO.- En relación a la "Etapa de la autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.5 del rubro V de la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula los supuestos de denegatoria de la venta directa por parte de la entidad pública propietaria del predio solicitado en venta directa, en los siguientes términos:

"5.5 Potestad de la entidad pública de denegar la venta directa

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada cuando el Estado tiene planificado o proyectado ejecutar en el predio obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 77° del Reglamento".

DÉCIMO PRIMERO.- De la disposición precedente, se colige que la denegatoria de la venta directa de un predio de dominio privado estatal puede generarse únicamente en dos supuestos, a saber: (i) cuando el Estado ha planificado o proyectado ejecutar obras de interés público sobre el predio; o, (ii) cuando el Estado ha planificado o proyectado ejecutar actividades de trascendencia para la comunidad en el predio.

DÉCIMO SEGUNDO.- En el cuarto y quinto considerando de la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI, emitida por su despacho, respecto al procedimiento administrativo de venta directa de los predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, se menciona lo siguiente:

"4. (...) el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74 de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa directa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77 de "el Reglamento", desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN (...) y el Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. (...) de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77 de "el Reglamento" (...).

DÉCIMO TERCERO.- Al respecto, es menester precisar que el recurrente solicitó la venta directa de "el predio" bajo la causal de posesión consolidada prevista en el literal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, habiendo presentado los requisitos generales y especiales previstos en el numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN; por lo tanto, se acreditó fehacientemente el cumplimiento de la causal de posesión consolidada previsto como uno de los supuestos para que opere la venta directa de "el predio".

DÉCIMO CUARTO.- Se reafirma el argumento esgrimido en el fundamento precedente, toda vez que, en el décimo segundo considerando de la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI, su despacho determinó que el recurrente cumplió con





RESOLUCIÓN N° 055-2016/SBN-DGPE

los requisitos formales de la causal en que se sustenta el presente procedimiento administrativo de venta directa, en los siguientes términos:

"(...) "los administrados" han cumplido con subsanar las observaciones advertidas dentro del plazo establecido (...)"

DÉCIMO QUINTO.- No obstante lo anterior, de manera arbitraria e ilegal se aparta del procedimiento administrativo previsto en la Directiva N° 006-2014/SBN, y específicamente, de continuar con la ejecución de las etapas previstas en la citada directiva y que han sido señaladas en el noveno fundamento del presente recurso, pretendiendo ejecutar el procedimiento administrativo de subasta pública de "el predio", alegando que con dicha decisión se garantiza la mayor rentabilidad económica y social de "el predio", conforme se advierte de la lectura del décimo sexto, décimo séptimo, décimo octavo y vigésimo segundo considerando de la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE- SDDI, que se reproducen a continuación:

"16. (...) de acuerdo con el literal c) del artículo 14.1 concordado con el artículo 18 de "la Ley", esta Superintendencia debe procurar una eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario de los bienes estatales, optimizando su uso y su valor.

17. (...) esta Subdirección tiene entre sus funciones específicas, ejecutar acciones tendientes al desarrollo del Portafolio Inmobiliario de los bienes estatales, procurando la maximización de su rentabilidad económica y social (...)

18. (...) en virtud de la normativa glosada en el décimo sexto y décimo séptimo considerando, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 081-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016 (...), mediante el cual, se concluye, entre otros, que el área de mayor extensión sobre el cual se superpone "el predio" debe ser incorporada al portafolio inmobiliario. Asimismo, mediante Informe de Brigada N° 095-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016 (...), se recomienda, entre otros, la venta por subasta pública del predio por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado.

(...)

22. (...) esta Subdirección debe aprobar actos de disposición de bienes estatales, los cuales deben guardar correspondencia con la finalidad de la SBN, esto es lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social (...)"

DÉCIMO SEXTO.- Sobre el particular, es de señalar que, conforme se sostiene en el décimo y décimo primer fundamento del presente recurso, los supuestos de denegatoria de la venta directa de un predio de dominio privado estatal se encuentran recogidos taxativamente en el numeral 5.5 del rubro V de la Directiva N° 006-2014/SBN, y en el caso concreto, no se materializa ninguno de estos; razón por la que, se reafirma el hecho que la decisión administrativa adoptada por su despacho es ilegal y arbitraria.

DÉCIMO SÉTIMO.- Ahora bien, resulta importante mencionar que es irrazonable pretender determinar la improcedencia del procedimiento administrativo de venta directa promovido por el recurrente basándose en la supuesta mayor rentabilidad económica y social que se garantiza con la ejecución del procedimiento administrativo de subasta pública de "el predio"; toda vez que, si bien con este último procedimiento podría lograrse la mayor rentabilidad económica al generarse la expectativa de la presencia de postores y la adjudicación a favor del postor que promueva la mejor oferta económica, también lo es, que no existe sustento que viabilice el mayor beneficio social, en la medida que se causa indefensión al recurrente que ha demostrado el cumplimiento de la causal de posesión consolidada para la venta directa



de “el predio”, vulnerándose el derecho de acceso a la propiedad reconocido en el numeral 16 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú de 1993.

Adicionalmente, debe resaltarse que la decisión administrativa adoptada por su despacho, inobserva lo dispuesto en el numeral 6.5 del rubro VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, puesto que es en la “Etapa de Calificación Sustantiva del Procedimiento” donde se ejecuta el análisis costo beneficio del procedimiento administrativo de venta directa, etapa que no ha sido ejecutada en el caso concreto, de manera arbitraria e ilegal por vuestra autoridad.

DÉCIMO OCTAVO.- De igual manera, se ratifica la indefensión causada al recurrente, en la medida que, a pesar de existir un procedimiento administrativo de venta directa promovido desde el año 2015 por parte del recurrente respecto a “el predio”, su despacho elevó para conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el expediente conformado de “el predio” para ser sometido al procedimiento administrativo de subasta pública, conforme se aprecia del décimo noveno considerando de la Resolución N° 148- 2016/SBN-DGPE-SDDI:

“19. (...) esta Subdirección mediante Informe N° 004-2016/5BN-DGPE- SDDI (...), elevó para la conformidad del Superintendente la evaluación de seis predios, entre los cuales, se encuentra el predio matriz sobre el cual se superpone “el predio,” razón por la cual mediante Memorándum N° 019- 2016/SBN del 28 de enero de 2016 (...), el Superintendente nos remite su conformidad, a fin de continuar con el procedimiento de subasta pública”.

Cabe señalar que, tal actuación reafirma la arbitrariedad e ilegalidad acontecida en el procedimiento administrativo de venta directa promovido por el recurrente, toda vez que, se evidencia que nuevamente su despacho inobservó las disposiciones contenidas en el Directiva N° 006-2014/SBN, específicamente las etapas previstas en los numerales 6.4, 6.5 y 6.6 del rubro VI.

DÉCIMO NOVENO.- En esa línea, el vigésimo primer considerando de la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI, señala que sobre “el predio” recaen procesos judiciales, en los siguientes términos:

“21. (...) a través del memorándum N° 0868-2015/SBN-PP del 28 de octubre de 2015, (...) la Procuraduría Pública de la SBN nos informa que existen procesos judiciales en trámite: i) proceso contencioso administrativo de Impugnación de Resolución Administrativa, seguido por la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal de Lima; y, ii) proceso penal de usurpación seguido por esta Superintendencia contra Gregoria García Poma y otros; los cuales se encuentran en trámite”.

VIGÉSIMO.- Al respecto, es menester precisar que el hecho que existan procesos judiciales que afectan “el predio”, tal situación no limita que se realice su disposición, siempre que dicha circunstancia sea puesto en conocimiento del eventual adquirente, conforme a lo dispuesto en el artículo 48° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que establece lo siguiente:

“Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

(...)

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.

VIGÉSIMO PRIMERO.- De otro lado, es necesario resaltar que, si bien “el predio” forma parte de un predio de dominio privado estatal inscrito en la Partida Electrónica N° 46674456 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, conforme lo señala el décimo segundo considerando de la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI, también lo es que dicha situación no es limitante para que se efectúe la venta directa de “el predio” a favor del recurrente, puesto que al cumplir con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento administrativo seguido por el recurrente, su despacho debe realizar la acción de saneamiento de independización a que se refiere el tercer párrafo del numeral 6.5 del rubro VI de la Directiva N° 006-2014/SBN.





RESOLUCIÓN N° 055-2016/SBN-DGPE

*Por los fundamentos expuestos, ha quedado totalmente acreditado que la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI incurre en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³, toda vez que, el procedimiento administrativo instruido por su despacho se aparta de las disposiciones previstas en el Reglamento de la Ley N° 29151 y la Directiva N° 006-2014/SBN, inobservando las etapas previstas para el procedimiento administrativo de venta directa de predios de dominio privado estatal; y se evidencia la omisión del requisito de validez de motivación del acto administrativo⁴, dado que los argumentos expuestos resultan insuficientes para la decisión administrativa denegatoria adoptada.
(...)"*

4. Que, "la Resolución" fue notificada el 15 de marzo de 2016, ante el cual "el administrado" interpone recurso de apelación el 7 de abril de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo; por consiguiente, habiéndose ejercitado su derecho de contradicción dentro del plazo de Ley previsto en el artículo 207.2 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG), corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

Del Recurso de Apelación

5. Que, los argumentos esgrimidos por el señor Miguel Ángel Vargas Carquin en su recurso de apelación (S.I. N° 08657-2016), se sustentan en la violación al principio del Debido Procedimiento contemplado en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de la LPAG, incurrida por la SDDI al inobservar con la emisión de "la Resolución", las etapas previstas del procedimiento administrativo de venta directa por causal de predios de dominio privado estatal regulado en el numeral 6.1 de la Directiva N° 006-2014-SBN denominada: "Procedimientos para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", en adelante "la Directiva", al elevar el Expediente N° 561-2015/SBNSDDI en el que se tramitó la solicitud del señor Miguel Ángel Vargas Carquin, al Superintendente Nacional de Bienes Estatales para someter a "el predio" a subasta pública. Asimismo, argumenta que "la Resolución" carece de validez por

³ Ley N°27444

"Artículo 10 - Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14

(...)"

⁴ Ley N°27444

"Artículo 3- Requisitos de validez de los actos administrativos.- Son requisitos de validez del acto administrativo:

(...)"

4. Motivación.- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.1 La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directo a los anteriores justifican el acto adoptado.

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto.

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

falta de motivación, dado que los argumentos expuestos resultan insuficientes para la declaración de improcedencia de su pedido.

6. Que, al respecto, resulta importante señalar lo expuesto en el numeral 5.5 de “la Directiva”:

“5.5. Potestad de la entidad pública de denegar la venta directa

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada cuando el Estado tiene planificado o proyectado ejecutar en el predio obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento”.

7. Que, el artículo 77 de “el Reglamento” en su parte final, señala:

“(…)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”.

8. Que, por consiguiente la discrecionalidad del Estado, en este caso el de la SDDI, de denegar la solicitud de “los administrados”, pese haber cumplido con la totalidad de los requisitos establecidos en el procedimiento administrativo de venta directa por causal, procede por razones de **interés público** o de situaciones de **importancia colectiva**.

9. Que, resulta relevante señalar lo que el Tribunal Constitucional⁵ manifiesta respecto al interés público:

“(…)

El interés público tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa. Asimismo, el interés público es simultáneamente un principio político de la organización estatal y un concepto jurídico. En el primer caso, opera como una proposición ético-política fundamental que informa todas las decisiones gubernamentales; en tanto que en el segundo actúa como una idea que permite determinar en qué circunstancias el Estado debe prohibir, limitar, coactar, autorizar, permitir o anular algo.

(…)

En ese contexto, la discrecionalidad opera cuando el ordenamiento jurídico atribuye a algún órgano competencia para apreciar, en un supuesto dado, lo que sea de interés público. Como lo manifiesta el mismo Sainz Moreno, “en el interés público se encuentra el núcleo de la discrecionalidad administrativa (...) y la esencia, pues, de toda actividad discrecional la constituye la apreciación singular del interés público realizada conforme a los criterios marcados por la legislación”. Es decir, la discrecionalidad existe para que la Administración pueda apreciar lo que realmente conviene o perjudica al interés público; esto es, para que pueda tomar su decisión librada de un detallado condicionamiento previo y sometida sólo al examen de las circunstancias relevantes que concurran en cada caso.

(…)”

10. Que, en ese contexto, resulta elemental señalar que una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), es **la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal**; y, de manera excepcional, en forma directa, conforme a lo dispuesto en el literal g) del artículo 7 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante “la Ley”.

⁵ Sentencia de fecha 05 de julio de 2004, Exp. N° 0090-2004-AA/TC.



RESOLUCIÓN N° 055-2016/SBN-DGPE

11. Que, por otro lado, una de las funciones de la SBN es la de procurar una **eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario** de los bienes estatales, **optimizando su uso y valor**, conforme lo estipula el literal d) del numeral 14.1 del artículo 14 de “la Ley”.

12. Que, en concordancia, el artículo 18 de “la Ley” establece:

*“Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8° de la presente Ley, deben otorgar un **eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes** y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales”.*

13. Que, en tal sentido, es función de la SDDI, **ejecutar acciones tendentes al desarrollo del Portafolio Inmobiliario de los bienes estatales, procurando la maximización de su rentabilidad económica y social**, de conformidad con el literal b) del artículo 48 del “ROF de la SBN”.

14. Que, por consiguiente, la SBN garantiza en primer orden, la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal, procurando con ello una eficiente gestión del portafolio inmobiliario, optimizando su uso y valor, reflejado en el uso eficiente y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes, siendo dicha función destacada a la SDDI; por lo que, conforme al décimo octavo considerando de “la Resolución”, la SDDI a través del Informe de Brigada N° 081-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016 que obra a fojas 111 del Expediente N° 561-2015/SBNSDDI, en adelante “el Expediente”, concluyó entre otros, que el área de mayor extensión (1 702,14 m²) sobre el cual se superpone “el predio”, en adelante “el predio matriz”, **debe ser incorporada al portafolio inmobiliario**. Asimismo, mediante Informe de Brigada N° 095-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016 que obra a fojas 134 de “el Expediente”, la SDDI recomendó, entre otros, la venta por subasta pública de “el predio matriz”, por constituir dicho acto, uno de **mayor beneficio económico y social para el Estado**; toda vez que el Estado (SBN) desde el punto de vista **económico** recibiría luego de deducirse los gastos operativos y administrativos de la subasta pública, el **30%** del monto total⁷ de la venta de “el predio matriz”; y desde el ámbito **social**, al destinarse el **70%** del monto de la venta de “el predio matriz” al **Tesoro Público**, luego de deducirse los gastos operativos y administrativos de la subasta pública, el Estado podría invertirlo en proyectos sociales o destinarlo para dar solución al problema de los damnificados del incendio de Mesa Redonda.

15. Que, lo expuesto en el párrafo precedente encuentra concordancia con lo establecido en el literal a) del artículo 26 de “la Ley”, el cual señala como regla respecto a los ingresos obtenidos por los actos de venta de predios del Estado administrados por la SBN: que el **30% corresponde a la SBN y 70% corresponde al Tesoro Público**.

⁶ “Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema nacional de Bienes Estatales

(...)

a) La Superintendencia nacional de Bienes Estatales-SBN, como ente rector.

(...)

⁷ Cabe precisar que “el predio matriz” se encuentra valorizado (valor comercial) aproximadamente en S/. 24 015 913,25 (Veinticuatro millones quince mil novecientos trece con 25/100 Soles).

16. Que, conforme se advierte de la norma precitada, la venta por subasta pública de “el predio matriz” sobre el cual se superpone “el predio”, generará un ingreso del 100% del monto total de la venta a favor del Estado, resultando un mayor beneficio económico y social, cuando del 100% se destine el **70% al Tesoro Público**, que comprende la administración centralizada de los recursos financieros por toda fuente de financiamiento generados por el Estado y considerados en el presupuesto del Sector Público, por parte del nivel central y de las oficinas de tesorerías institucionales, de manera racional, óptima, minimizando costos y sobre la base de una adecuada programación⁸. Debe entenderse que el Tesoro Público, refiere propiamente a los fondos públicos del Estado, por el que se financian todas las medidas o proyectos que un Estado tenga sobre su país. La calificación de **público** se utiliza para remarcar que ese tesoro de que dispone un país **es común a todos los habitantes de la misma**.

17. Que, de lo expuesto en el párrafo precedente, se evidencia que la SBN al efectuar la subasta de predios de dominio privado estatal, lo hace en cumplimiento de sus funciones y en garantía del SNBE, beneficiando con los ingresos que genere, a toda la colectividad de un país, en propugna del interés general de la comunidad, logrando con ello, la satisfacción de uno de los fines del Estado.

18. Que, en tal sentido, el procedimiento administrativo de venta directa por causal llevado a cabo por la SDDI, se ha realizado conforme al marco legal que regula el SNBE y en procura del interés público, por tanto, no correspondía a la SDDI realizar el costo beneficio del procedimiento de venta directa de “el predio” contemplado en el numeral 6.5 de “la Directiva”; en consecuencia, “la Resolución” no adolece de vicio alguno estipulado en el artículo 10 de la LPAG que amerite su nulidad.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 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 Miguel Ángel Vargas Carquin presentado el 07 de abril de 2016 contra la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de marzo de 2016, 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

⁸ Definición obtenida de la pág. Web del Ministerio de Economía y Finanzas (www.mef.gob.pe)