



RESOLUCIÓN N° 059 -2017/SBN-DGPE

San Isidro, 12 de abril de 2017

Visto, el Expediente N° 633-2014/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **LEONOR PEÑAFIEL NEYRA DE LOAYZA Y JOSÉ FÉLIX LOAYZA BARRIOS**, en adelante “los administradores”, contra la Resolución N° 905-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016, en adelante “la Resolución”, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa respecto del predio de propiedad del Estado de 155 370,00 m² ubicado en el sector Santa Haydee del distrito de Humay, provincia de Pisco, departamento de Ica que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica – Zona Registral N° XI, anotado con el CUS N° 20019, 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”), 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 con lo previsto por el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es el órgano competente para resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

3. Que, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante 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 jerárquico¹.

¹ Artículo 218 del TOU de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.- Recurso de apelación

4. Que, mediante escrito presentado el 26 de enero de 2017 (S.I N° 02610-2017), “los administrados” interpusieron recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

“(…)

1. Que, con fecha 05 de enero del año en curso recibimos la resolución N° 905-2016/SBN-DGPE-SDDI donde se declara inadmisibile nuestra solicitud de venta directa por lo que alelamos, y nos consideren un plazo perentorio, aproximadamente de 20 días hábiles para regularizar la documentación, teniendo en cuenta que algunos trámites como en la SUNARP y la municipalidad demoran 15 días hábiles y algunos dependen de otros como para la constancia de ozonificación que necesitamos primera la copia de la copia literal y plano. Y más aún por lo que todo el departamento de Ica ha sido declarado de emergencia por el problema de los huaicos y las lluvias que nos afectan, pro los daños que nos ocasionan y los momentos difíciles que atravesamos por esta inclemencia del tiempo. Apelamos a su comprensión y buen criterio de considerarnos un plazo para regularizar con la documentación debida.

2. Que, desde hace más de 10 años estamos trabajando con plantaciones de vid y otros con mucho esfuerzo y sacrificio. Nuestra pretensión es que queremos que nos adjudiquen mediante venta directa dicho predio rustico desde el año 2010. Para lo cual adjunto copia del autoevaluó y constancia de posesión debidamente legalizado, 2004, 2008, constancia de inspección ocular.

3. Según solicitud N° 1598-2013 en respuesta a carta del 29-01-2012 nos solicitaron documentos los cuales hicimos llegar oportunamente, comprometiéndose la SBN en llevar a cabo la inspección ocular el cual jamás se llevó a cabo y nosotros estuvimos a la espera y que diversas oportunidades que íbamos a averiguar nos decían que no estaba todavía programada esa zona y otras veces que no tenían personal especializado (Oficio 3899-20111/SBN-DGPE-SDDI).

4. Cabe señalar que la resolución enviada con el Oficio N° 777-2015 (fojas 75) no la recibimos y desconocemos el contenido de la misma razón cual no se pudo subsanar las observaciones hechas por su representada. Debo manifestar que mantengo el interés de la venta directa. (…)

5. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 05 de enero de 2017, ante lo cual “los administrados” interpuso recurso de apelación el 26 de enero de 2017, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo. 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, de conformidad con 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).

Del Recurso de Apelación

6. Que, “los administrados” sustenta su recurso de apelación en dos argumentos principales: i) señala que la SBN se comprometió a realizar la inspección ocular del predio, la cual no se llegó a realizar ya que en diversas oportunidades se les indico que no estaba programado o no se tenían personal especializado; asimismo, señala ii) que el Oficio N° 777-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de abril de 2015, no fue notificado, por lo cual no pudo subsanar los requisitos para la venta directa, asimismo, el plazo otorgado en el mismo resulta insuficiente por lo que solicita ampliación del plazo para remitir los requisitos señalados.

7. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” señala que los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.

8. Que, es en tal sentido, que el artículo 77° del “Reglamento” regula las causales de venta directa; enumeradas en los literales a), b), c) y d); adecuándose para el presente caso conforme señalan “los administrados”, la causal c), la que desarrolla la venta directa con posesión consolidada, la cual prescribe “(…) encontrándose el área



RESOLUCIÓN N° 059 -2017/SBN-DGPE

delimitada en su totalidad, con obras civiles que este 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 encuentre con los documentos que acrediten indubitablemente 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 privada" (...).

9. Que, las causales de venta directa son desarrolladas en la Directiva N° 006-2014-SBN aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, Directiva que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", en adelante "la Directiva", la que señala en el artículo 6.2. los documentos que deberá de contener la solicitud de venta directa y generan el expediente de venta, precisando respecto de la causal c), posesión consolidada, a partir del literal j) del referido artículo, los documentos necesarios para acreditar la referida posesión.

10. Que, "los administrados" **señalaron como primer argumento** que la SBN se comprometió a realizar la inspección ocular del predio, la cual no se llegó a realizar ya que en diversas oportunidades se les indico que no estaba programado o no se tenían personal.

11. Que, es de indicar que en los Oficios N° 622-2011/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de enero de 2011, y N° 3899-2011/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de abril de 2011, los cuales fueron emitidos en respuesta a las S.I. N° 19962-2010 y S.I. N° 01948-2011, pusieron de conocimiento de "los administrados" los requisitos y las causales de venta directa prescritos en los artículos 74, 75 y 77 de "el Reglamento" finalizando, que la posesión de "el predio" será comprobada en campo por los profesionales responsables del trámite.

12. Que, mediante Resolución N° 020-2011/SBN de fecha 08 de abril de 2011 se aprobó la Directiva N° 003-2011/SBN, que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa por causa de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, la cual señaló en su Unica Disposición Complementaria Transitoria que los procedimiento de venta por causal que se encuentren en trámite y que se hayan iniciados con el Reglamento de la Ley N° 29151, se registrarán por la presente Directiva, por lo que la SDDI mediante Oficio N° 103-2012/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de enero de 2012, en respuesta a la S.I. N° 21477-2011, indicó a "los administrados" que con la finalidad de acreditar la antigüedad de la posesión se deben adjuntar los documentos señalados en el literal k) de la referida Directiva.

13. Que, con fecha 03 de junio de 2012 el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, modificó el artículo 77 de "el Reglamento", asimismo, mediante Resolución N° 064-2014-SBN publica del 11 de setiembre de 2014, se derogó la Directiva N° 003-

2011/SBN, aprobada por Resolución N° 020-2011/SBN, asimismo señala en su Segunda Disposición Transitoria respecto de los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de “la Directiva”, que los mismos se registrarán por la presente Directiva.

14. Que, es en tal sentido, y en respuesta a las S.I. N° 01598-2013 y S.I. N°02241-2012, con Oficio N° 777-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de abril de 2015, la SDDI informó a “los administrados” la modificatoria de la normativa citada, así como el resultado de la evaluación de los documentos presentados, y la evaluación técnico legal de “el predio”.

15. Que, es de precisar que respecto de la inspección técnica de “el predio” “la Directiva” señala en el artículo 6.4. que **“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 efectuara, **de ser necesario**, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud (...)” finaliza indicando “(...) Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.”.

16. Que, como se desprende de lo señalado en los párrafos anteriores, al haberse iniciado la solicitud de venta directa de “los administrados” con anterioridad a la entrada en vigencia de “la Directiva”, esta deberá adecuarse a los parámetros establecidos por “la Directiva”, es así, que respecto a la inspección, la misma se realiza finalizada la etapa de evaluación formal de la solicitud, etapa que no fue superada por “los administrados”, al no cumplir con la adecuación de la documentación solicitada por la SDDI mediante Oficio N° 777-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de abril de 2015, quedando así desvirtuado el primer argumento señalado por “los administrados”.

17. Que, **respecto del segundo argumento** “los administrados” señalaron que no fueron notificados del contenido del Oficio N° 777-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de abril de 2015, por lo cual no pudieron subsanar a tiempo los documentos solicitados.

18. Que, en este punto es importante indicar que el artículo 20 del TUO de la LPAG señala que la notificación personal al administrado, interesado o afectado por el acto se realiza en su domicilio, complementando respecto del régimen de la notificación personal en el artículo 21.5 del TUO de la LPAG, que señala “en el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá de dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejara bajo puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados al expediente.”.

19. Que, es así que obra en el expediente el Acta de Notificación N° 05111 el cual señala que el Oficio N° 777-2015/SBN-DGPE-SDDI, se notificó debidamente bajo puerta en la segunda visita al domicilio indicado por “los administrados” el día 13 de abril de 2015, cumpliendo con lo señalado en el artículo 21.5 del TUO de la LPAG, por lo cual deberá de tenerse por bien notificado el referido oficio.

20. Que, de esta forma han quedado desvirtuados los argumentos presentados por “la administrada” en su recurso de apelación, por lo que corresponde declarar infundado el pedido de apelación y darse por agotada la vía administrativa.

21. Que, sin perjuicio a lo señalado en los párrafos que anteceden, y en respuesta a la manifestación de “los administrados” en mantener el interés en la venta directa de “el predio”, es de precisar que los mismos podrán presentar una nueva solicitud de venta directa, adecuando su solicitud a los requisitos señalados en el artículo 77° de “el Reglamento” y el artículo 6.2 de “la Directiva”, asimismo, deberá de tomar en cuenta

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 059 -2017/SBN-DGPE

lo señalado en “la Resolución” y el Oficio N° 777-2015/SBN-DGPE-SDDI respecto de las superposiciones detectadas sobre “el predio”.

22. Que, estando desestimados todos los argumentos presentados por “la administrada” corresponde declarar infundado el recurso de nulidad presentado.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional 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 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación presentado por **LEONOR PEÑAFIEL NEYRA DE LOAYZA Y JOSÉ FÉLIX LOAYZA BARRIOS**, contra la Resolución N° 905-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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