



RESOLUCIÓN N° 0064-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 05 de junio de 2018

Visto, el Expediente N° 746-2016/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación presentado por el señor **ISIDRO YACTAYO ALMEIDA**, contra la Resolución N° 176-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de marzo de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de diciembre de 2017, que dispuso entre otros, declarar improcedente la solicitud de venta directa del predio de 188 581,61 m² (18. 858 162 ha), denominado predio al sur del centro poblado Cocayalta, ubicado a la altura del Km. 48 de la carretera Lima – Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 1366400 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 97463, 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, 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 jerárquico¹.

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

¹ 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 presentado el 26 de abril de 2018 (S.I. N° 15278-2018) "el administrado" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", presentando sus argumentos en once considerandos, de los cuales del quinto al undécimo han sido copiados textualmente del escrito complementario al recurso de reconsideración (S.I. N° 04084-2018), resueltos en "la Resolución, por lo cual únicamente se analizan los puntos del primero al cuarto que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- Señala en el primer y segundo punto de su recurso, que es falso indicar en el tercer considerando de "la Resolución" que su recurso de reconsideración se presentó fuera del plazo, puesto que fue notificado con fecha 05 de enero de 2018, por lo que estando la presentación el 26 de enero del 2018, se encontraba dentro del plazo señalado por Ley, hecho que señala, acarrearía la nulidad de "la Resolución".
- Señala en el tercer punto, que la Asociación de Pobladores Rurales de Jesús de Nazareth – II Etapa, cumple con la condición de posesión antes del 25 de noviembre de 2010, con quienes celebró en el año 2007 un acta de conciliación, debido a los problemas de invasión que generaron en el Fundo Homa de su posesión.
- En el cuarto punto, se refiere a la Asociación de Vivienda 14 de octubre, Cocayalta, la cual señala es una organización que se dedica al tráfico de tierras, la cual se encontraría en posesión de "el predio", y sobre todo que al declarar improcedente el pedido de venta directa se estaría consolidando su posesión.

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.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, corresponde a la DGPE resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, 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".

8. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 05 de abril de 2018, ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación el 26 de abril de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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, resolver el recurso impugnatorio.

9. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. En tal sentido, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el administrado", en su escrito de apelación.





RESOLUCIÓN N° 0064-2018/SBN-DGPE

De los requisitos para la venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”

10. Que, mediante escrito presentado el 26 de agosto de 2016 (S.I. N° 23023-2016), el señor Isidro Yactayo Almeida, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa del predio de 188 581,61 m² (18. 858 162 ha), denominado predio al sur del centro poblado Cocayalta, ubicado a la altura del Km. 48 de la carretera Lima – Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 1366400 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 97463, en adelante “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”.

11. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “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.”. (El subrayado y el énfasis es nuestro).

12. Que, como 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.

13. Que, del diagnóstico técnico realizado por los profesionales de la SDDI, se concluye en el Informe de Brigada N° 1697-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016, que el área materia de solicitud recaería en su totalidad sobre el predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 1366400 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N° 97463. En tal sentido, se trataría de un predio de dominio privado de propiedad del Estado, por lo que corresponde evaluar el cumplimiento de la causal invocada.

14. Que, a su vez, el artículo 77° del “Reglamento” regula entre otras causales de compraventa directa, la siguiente:

“(…)

- c) 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 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 privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”. (El énfasis es nuestro)



15. Que, el literal j) del artículo 6.2. de la Directiva N° 006-2014-SBN, que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante "la Directiva", establece la documentación que debe contener la solicitud de venta, a fin de acreditar la antigüedad de posesión, asimismo, establece que se deberá de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

16. Que, en atención a lo establecido con Oficio N° 3050-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2016, se solicitó a "el administrado", cumplir con los requisitos establecidos en "la Directiva", quien con escrito presentado el 12 de enero de 2017 (S.I. N° 01153-2017), remite documentación a fin de sustentar la posesión, así como el Certificado Negativo de Zonificación y Vías N° 001-2017-SGDRU/MDSRQ emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives.

17. Que, no obstante de la documentación presentada por "el administrado", con fecha 20 de julio de 2017, los profesionales de "la SDDI" realizaron la inspección técnica de "el predio", la misma que se encuentra recogida en la Ficha Técnica N° 0169-2017/SBN-DGPE-SDDI, que consigna:

"A la fecha de la inspección técnica 20.07.2017, se constató que aproximadamente 83 100,00m² correspondiente **al 44% del área total solicitada, viene siendo ocupado por terceros** – posesiones informales (según lo manifestado por los poseedores: Asociación De Pobladores Rurales Jesús De Nazareth II Etapa y Asociación 14 De Octubre, más de 100 familias), donde se constató edificaciones de material noble, edificaciones provisionales, precarias y removibles (madera, esteras, palos), además se constató que en el área restante se había hecho trabajos de corte de terreno con el fin de trazar un camino (trocha) a la parte alta del terreno y más allá del mismo (posiblemente terreno del estado sin inscripción) con el propósito de acceder al derecho minero (extracción de mineral metálico) con código 650010709, titulado, El Milagro IT 2009, titular Luciano Torpoco Cerrón. El área ocupada por terceros no cuenta con servicios (agua, desagüe), cuenta con luz eléctrica de manera provisional. En la inspección ocular se constató vestigios de una posible quebrada cuyo cauce se desarrollaría por la zona ocupada por terceros. En resumen, para evaluar el cumplimiento de la causal de venta solicitada, se constató que el área materia de solicitud no se encuentra delimitada en su totalidad y no ejerciendo el administrado ninguna actividad económica en la mayor parte del predio, por el contrario el 44% aproximadamente del predio está siendo destinado a fines habitacionales por las asociaciones antes citadas". (El énfasis es nuestro).

18. Que, como se desarrolló en el considerando 19 de la Resolución N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI, la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", establece cuatro (04) requisitos fundamentales que deben concurrir de manera conjunta para la aprobación de la venta directa, los cuales son: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, b) área delimitada en su totalidad con obras civiles, c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio, y, d) uso compatible con la zonificación vigente.

Los requisitos establecidos, deben de ser acreditados no solo documentalmente de manera indubitable, además deben de ser verificables en campo, lo que se desprende del numeral 5.4) del artículo 5 de "la Directiva".

19. Que, habiéndose procedido con la evaluación de la documentación presentada, si bien es cierto queda demostrada documentalmente la posesión anterior a la fecha establecida en "el Reglamento", de la inspección técnica realizada el 20 de julio de 2017, recogida en el Ficha Técnica N° 0169-2017/SBN-DGPE-SDDI, queda comprobado que "el administrado", no se encuentra ejerciendo la posesión sobre el mismo, asimismo, el área no se encontraría delimitada totalmente con obras civiles, estando edificaciones de material noble, provisionales, precarias y removibles, que corresponderían a terceros.





RESOLUCIÓN N° 0064-2018/SBN-DGPE

20. Que, por lo que estando señalado, así como lo sustentado en la Resolución N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que “el administrado” no cumple con los requisitos establecidos en “la Directiva” y el artículo 77 de “el Reglamento”.

21. Que, ahora bien, “el administrado” argumenta con la finalidad de desvirtuar la improcedencia de su pedido, en primer lugar, que “la Resolución” deviene en nula al indicar en su tercer considerando que el recurso de reconsideración fue presentado fuera del plazo, estando que fue notificado el 05 de enero de 2018, por lo que a la fecha de presentación (26 de enero de 2018), se encontraba dentro del plazo establecido en el TUO de la LPAG.

22. Que, el numeral 21.5 del artículo 21 del TUO de la LPAG, establece como régimen de la notificación personal, que en el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificado deberá dejar constancia de ello en el acto 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 dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

23. Que, obra a folios 280 y 281 del Expediente, el Acta de Notificación de la Notificación N° 2304-2017/SBN-SG-UTD que señala que la misma se realizó bajo puerta al no encontrarse el administrado u otra persona en el domicilio señalado, en la segunda visita realizada el día 02 de enero de 2018. Por lo que estando, que el plazo para la interposición de reconsideración es de quince (15) días perentorios, el mismo venció el día 23 de enero de 2018.

24. Que, se verifica del sello de recepción de la SBN que el recurso de reconsideración se presentó en mesa de partes el día 26 de enero de 2018, el mismo que a esa fecha se encontraría fuera del plazo establecido por ley para su interposición, no obstante, se procedió a la evaluación de los argumentos presentados, desvirtuándose cada uno, como se desprende de “la Resolución”. Por tanto, queda desvirtuado “el argumento” presentado por “el administrado” para sustentar la nulidad de oficio de la resolución, al haberse procedido a evaluar los argumentos y nueva prueba presentados en el recurso de reconsideración.

25. Que, ahora bien, a fin de desestimar lo dispuesto en “la Resolución”, el administrado pretende desvirtuar el hecho de no encontrarse en posesión del predio, como se advierte de la inspección técnica realizada, argumentando, primero, sobre la Asociación de Pobladores Rurales de Jesús de Nazaret – II Etapa, que celebró con los mismos un acta de conciliación respecto de los problemas de invasión que generaron en el predio colindante y de su posesión, el Fundo Homa.

26. Que, conforme se advierte de la documentación presentada, no obra la referida acta de conciliación, no obstante la misma no sustentaría la posesión de “el administrado” sobre “el predio”, sino reforzaría lo evidenciado en campo, que a la fecha



habría perdido la posesión sobre el mismo, al haber sido dispuesto a favor de la Asociación de Pobladores Rurales de Jesús de Nazaret – II Etapa, como bien lo señala en el escrito de apelación y en el escrito de reconsideración presentado el 07 de febrero de 2018 (S.I. N° 04084-2018), materia de pronunciamiento en los considerandos 10.1) y 10.4) de “la Resolución”.

27. Que, en este punto, resulta relevante reiterar que la causal c) establecida en el artículo 77 de “el Reglamento” para la venta directa de predios del Estado, tiene como punto central que el solicitante se encuentre en posesión del predio materia desde antes del 25 de noviembre de 2010, y que la misma sea probada documentalmente, así como en la inspección de campo. Lo cual en el caso concreto, no ha sido comprobado, al evidenciarse de la inspección técnica realizada el 20 de julio de 2017, recogida en el Ficha Técnica N° 0169-2017/SBN-DGPE-SDDI, que “el predio” se encuentra ocupado en un 44% aproximadamente por personas distintas al solicitante.

28. Que, por otra parte, argumenta “el administrado” que al declarar la improcedente su solicitud se estaría consolidando la posesión de la Asociación de Vivienda 14 de Octubre sobre “el predio”, posesión ejercida por una organización dedicada al tráfico de tierras.

29. Que, sobre las ocupaciones detectadas sobre el predio de propiedad estatal corresponde reiterar lo resuelto en la Resolución N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI, en tanto corresponde, agotada la vía administrativa, comunicar a la Subdirección de Supervisión a fin de que realice las acciones de su competencia, y de inicio a las acciones de supervisión sobre los predios de propiedad Estatal.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 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 Único.- Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación presentado por el señor **ISIDORA YACTAYO ALMEIDA** contra lo dispuesto en la Resolución N° 176-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de marzo de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, y dar por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Victor Hugo Rodríguez Mendoza
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES