



RESOLUCIÓN N° 068-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 08 de junio de 2016

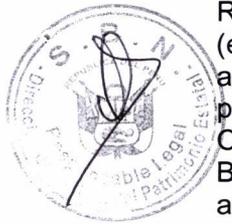
VISTO:

El expediente N° 272-2014/SBNSDDI que contienen el recurso de apelación interpuesto por Erico Ccolque Grajeda, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 294-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2015, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) aprobó la venta directa del predio de 524.50 m², ubicado en el lote N° 8 de la manzana "A" de la Urbanización "Las Viñas de San Antonio", distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N° 12075594 del Registro de Predios de Lima y anotado en el Registro SINABIP N° 17316 correspondiente al Libro de Lima y con CUS N° 41762, en adelante "el predio"; y denegó la solicitud de autorización del pago del precio de venta de "el predio" en armadas; 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 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, 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, de acuerdo al artículo 206° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante LPAG), 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* (artículo 209° de la LPAG), debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

4. Que, con escrito presentado el 26 de abril de 2016 (S.I. N° 10630-2016) Enrico Ccolque Grajeda (en adelante "el administrado") formuló recurso de apelación contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 294-2015/SBN-DGPE-SDDI de

fecha 08 de abril de 2016 (en adelante “la resolución”), bajo las siguientes consideraciones:

- a) El artículo 78-C del Reglamento de la Ley 29151 regula 3 formas de pago para aquel administrado que adquiera un predio estatal de manera directa, es decir, señala los supuestos a los que se puede acoger el administrado, de acuerdo a su criterio y posibilidades;
- b) El artículo 78-C del Reglamento de la Ley 29151 señala que deben cumplirse dos requisitos *sine qua non* para que se apruebe el pago del precio en armadas: primero, que la venta directa esté contenida en la causal c) o d) del artículo 77° del “Reglamento”; y, segundo, que el predio adjudicado constituya única propiedad del adquirente en la jurisdicción en la que se ubica el predio. Condiciones que se cumplieron en el presente procedimiento de venta directa de “el predio”; sin embargo, la SDDI denegó la solicitud de pago del precio en armadas porque el suscrito y mi cónyuge contaban con otra propiedad al momento en que venía tramitando la venta directa de “el predio” ante la Superintendencia;
- c) La Cuarta Disposición Complementaria de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, establece los requisitos que el administrado debe cumplir para solicitar la autorización del pago del precio en armadas: primero, que la solicitud de autorización se debe presentar antes que se emita la Resolución que aprueba la venta, requisito que se cumplió; y, segundo, que la inexistencia de propiedad predial del administrado será acreditada con el Certificado Negativo de Propiedad emitido por la SUNARP, cuya antigüedad no debe exceder a 60 días desde su emisión, acompañado de una declaración jurada donde manifieste que no cuenta con otra propiedad en la jurisdicción provincial donde se ubica el predio, los mismos que deben presentarse antes de la emisión de la resolución de aprobación de la venta, requisito que igualmente se cumplió;
- d) De lo expuesto, se desprende que la SDDI vulneró el debido procedimiento, toda vez que distingue donde la ley no distingue, es decir, motivó su denegatoria sustentando que mi cónyuge y yo contábamos con otra propiedad al momento de presentar la solicitud de venta directa, sin embargo, la norma establece que la documentación se presentará antes de la aprobación de la venta y no al momento de la solicitud de venta directa, por lo que desconoce el procedimiento establecido en su propia norma y motiva, además, la resolución desconociendo medios probatorios expedidos válidamente por entidad competente (Certificado Negativo y Declaración Jurada);
- e) El vigésimo primero considerando es atentatorio al debido procedimiento, toda vez que sin ningún sustento legal y mucho menos motivado, la SDDI se convierte en una central de riesgo de una entidad bancaria y nos evalúa a mí y a mi cónyuge y hace aseveraciones y supuestos en los cuales no podríamos pagar el precio de venta y nos manda al sistema financiero a solicitar un préstamo bancario, es decir, se niega la solicitud de autorización de venta en armadas con un criterio subjetivo y especulativo; y,
- f) La SDDI se niega a autorizar el pago del precio de venta en armadas, sentando un precedente negativo para la SBN al vulnerar su propio procedimiento regulado por la Directiva 006-2014/SBN y el Reglamento de la Ley N° 29151.

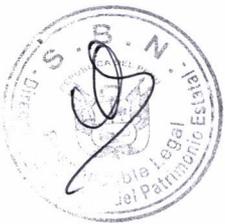
5. Que, “la resolución” fue notificada el día 12 de abril de 2016, por lo que el último día para que “el administrado” interponga el recurso de apelación venció el 2 de mayo de 2016.

6. Que, por otro lado, considerando que el recurso de apelación se presentó el 26 de abril de los corrientes, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo, dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, pronunciarse sobre el fondo.

Sobre la aplicación del artículo 78-C° del “Reglamento”:

7. Que, el artículo 2° de La Ley 29151 (en adelante “la Ley”) dispone la obligatoriedad de las normas ahí contenidas, normas reglamentarias y aquellas que emita la SBN por parte de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales y personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales.

8. Que, bajo el parámetro antes señalado, aquel que solicite la venta directa de un predio estatal de libre disponibilidad se somete y acepta los procedimientos, condiciones y disposiciones de la causal del artículo 77° del “Reglamento” que invoquen, desde el momento que presenten su solicitud de adjudicación directa ante esta Superintendencia.





RESOLUCIÓN N° 068-2016/SBN-DGPE

9. Que, conforme a las razones esgrimidas en el considerando noveno, décimo, décimo primero, décimo segundo, décimo tercero y décimo cuarto de “la Resolución” quedó acreditado que la solicitud de “el administrado” se subsume en la causal de venta directa invocada, por lo que la SDDI procedió a la aprobación de la venta de “el predio” a favor de “el administrado”.

10. Que, el artículo 78-C° del “Reglamento” concordado con la Cuarta Disposición Complementaria de la Directiva 006-2014/SBN, “*Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad*”, aprobado mediante Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante “la Directiva”, establece lo siguiente:

“El precio de venta debe ser pagado íntegramente dentro de los treinta (30) días hábiles de notificada la resolución que aprueba la venta. En caso que el comprador comunique que el precio será cancelado con financiamiento bancario, puede otorgarse la minuta de compraventa con el adelanto de por lo menos el 20% del precio de venta, y las demás condiciones que se regulen en la directiva correspondiente.

En las ventas efectuadas por las causales contenidas en los literales c) y d) del artículo 77 del presente Reglamento, **por excepción** y en caso el predio adjudicado constituya única propiedad del adquirente en la jurisdicción en la que se ubica el citado predio, puede pactarse que el precio de venta sea pagado en armadas y en un plazo no mayor de tres (3) años, con aplicación de los respectivos intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional - TAMN promedio, publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, en la fecha de adjudicación del predio. En ese supuesto, conforme a lo establecido en el artículo 1118 y siguientes del Código Civil, se entenderá constituida una hipoteca legal sobre el inmueble enajenado, la misma que será inscrita, de oficio, simultáneamente con el contrato de compraventa.”
(...)”

11. Que, como sustenta “el administrado”, el artículo 78-C° del “Reglamento” describe tres supuestos de forma de pago por el precio de venta. Sin embargo, acoger la interpretación respecto de la discrecionalidad que tendría “el administrado” para optar por cualquiera de las modalidades de pago, conllevaría alejarnos del verdadero contenido del citado artículo.

12. Que, de una lectura del artículo 78-C° se advierte que en su primer párrafo regula como regla general para el pago del precio, dos posibilidades: a) pago de la totalidad dentro de los 30 días hábiles de notificada la resolución; y, b) pago cancelado con financiamiento bancario, bajo las condiciones allí establecidas.

13. Que, asimismo, el segundo párrafo del artículo 78-C° regula el supuesto de excepción, por pago en armadas y en un plazo no mayor de tres (3) años, cuando nos encontremos frente a las causales c) o d) del artículo 77° del “Reglamento” y siempre que se cumpla con el requisito de constituir única propiedad del adquirente en la jurisdicción.

14. Que, conforme a lo antes señalado, la opción de pago en armadas no es una alternativa más, como afirma “el administrado”, sino que esta aplica únicamente cuando el administrado demuestre con documento idóneo que no puede realizar el pago con financiamiento bancario.

15. Que, en tal sentido, corresponde ratificar el argumento dado por la SDDI en el vigésimo considerando de “la Resolución” cuando se remite al texto de la exposición de motivos que dio mérito a la incorporación del artículo 78-C al “Reglamento”, en los siguientes términos:



"(...) en donde se puede advertir que el sustento para la incorporación de dicho artículo fue que, en la hipótesis que los compradores de un predio estatal, cuya única propiedad sea la que pretende adquirir y no sean sujetos de crédito en el Sistema Financiero y con la finalidad que no se frustre el proceso de venta, la SBN, de manera excepcional, podría vender el terreno a plazos con una tasa mayor, esto es la Tasa Activa en Moneda Nacional, que está en promedio en un 20% anual; razón por la cual en principio los adjudicatarios deberían acudir al Sistema Financiero con la finalidad de financiar el saldo de precio del predio que están adquiriendo, en el marco de un crédito hipotecario (con tasas efectivas anuales de 10, 11 o 12%); razón por la cual, esta modalidad de pago es excepcional a las otras formas que establece el citado artículo del "Reglamento".

16. Que, en el presente caso, con escrito presentado el 19 de noviembre de 2014 (S.I. N° 25525-2014 [fojas 141]), "el administrado" solicitó que al momento de aprobar la venta se le autorice a realizar el pago del precio de venta en armadas y en un plazo de 3 años, con aplicación de los respectivos intereses según la Tasa Activa en Moneda Nacional promedio fijada por la SBS en la fecha de adjudicación de "el predio", de conformidad a lo previsto en el artículo 78-C° del "Reglamento"; para lo cual adjuntó los siguientes documentos: **a) Certificados Negativos de Propiedad Inmueble de Lima, expedido por abogado certificador de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP el 18 de noviembre de 2014 en favor de "el administrado" y su cónyuge Zoraida Huamani Aldoradin (fojas 143 a 144); b) Declaraciones Juradas con firmas legalizadas notarialmente del 14 de noviembre de 2014 de "el administrado" y su cónyuge Zoraida Huamani Aldoradin (fojas 147 a 148).**

17. Que, verificada los antecedentes de la solicitud de pago del precio de venta en cuotas, por parte de "el administrado" no obra documento idóneo que demuestra que no es sujeto de financiamiento bancario, por lo que no cumplió con acreditar no poder acogerse a la regla general dispuesta en el primer párrafo del artículo 78-C° del "Reglamento".

Sobre el requisito de única propiedad, para el pago fraccionado:

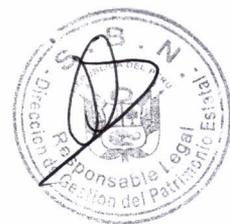
18. Que, la Cuarta Disposición Complementaria de "la Directiva" se limita a señalar que la solicitud puede ser presentada hasta antes que se emita la resolución aprobando la venta, sin establecer desde que momento debe acreditar "el administrado" la única propiedad.

19. Que, en tal sentido, bajo el parámetro establecido en el artículo 2° de "la Ley" descrito en el séptimo y octavo considerando "el administrado" se encuentra obligado a acreditar que "el predio" constituye su única propiedad desde el inicio del procedimiento.

20. Que, tomando en cuenta lo antes descrito, se revisó el acto de compraventa inscrito el **14 octubre de 2014** en el asiento C00004 de la Partida N° 12075794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, del cual se evidencia que mediante Escritura Pública del **26 de setiembre de 2014**, otorgada ante Notario Público de Lima Manuel Noya De la Piedra, la sociedad conyugal conformada por Zoraida Huamaní Aldoradín y "el administrado" adquirió el bien inscrito en la presente partida en virtud de la compraventa celebrada con su anterior propietario, la sociedad conyugal conformada por Maruja Martina Naveda Solis y Alfredo Luis Ulloa Espinoza, por el precio de US\$ 30,000.00 dólares americanos.

21. Que, asimismo, se revisó el acto de compraventa inscrito el **18 de noviembre de 2014** en el asiento C00005 de la citada Partida, del cual se evidencia que mediante **Escritura Pública del 03 de noviembre de 2014** y **Escritura Aclaratoria del 12 de noviembre de 2014** otorgadas ante Notario Público de Lima Dr. Rolando F. Contreras Vargas, la sociedad conyugal conformada por Zoraida Huamaní Aldoradín y "el administrado" transfirió el inmueble descrito en la precitada partida, en virtud de la compraventa celebrada con su nuevo propietario, Jesús Ccolqqe Grajeda, por el precio de US\$ 30,000.00 dólares americanos.

22. Que, por lo antes señalado, quedo demostrado que "el administrado" con posterioridad al inicio del procedimiento de venta directa adquirió y vendió el predio inscrito en el asiento C00004 de la Partida N° 12075794 del Registro de Predios de Lima, por lo que no se ha probado la única propiedad de "el predio".





RESOLUCIÓN N° 068-2016/SBN-DGPE

23. Que, por tales motivos, “el administrado” no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 78-C del “Reglamento”, por lo que esta Superintendencia no puede pactar con él el pago del precio de “el predio” en armadas; por lo tanto, “el administrado” deberá cancelar íntegramente los US\$ 545 480.00 (Quinientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos ochenta con 00/100 dólares americanos), conforme a la valorización realizada por la Empresa JC Valuaciones & Peritajes S.A.C., dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución; o en caso de acogerse al pago por financiamiento bancario, deberá comunicar y cancelar por lo menos el 20% del precio, en el plazo de 10 días hábiles de notificada la presente resolución.

24. Que, por lo antes expuesto, no existen argumentos para desestimar el artículo 2° de “la Resolución”, debiéndose confirmarla, declarando infundado el recurso de apelación presentado y debiéndose dar por agotada la vía administrativa.

Sobre el error material incurrido en la Resolución N° 196-2016/SBN-DGPE-SDDI:

25. Que, mediante escrito presentado el 18 de abril de 2016 (S.I. N° 09683-2016), “el administrado” solicitó se rectifique el error material incurrido en la Resolución N° 196-2016/SBN-DGPE-SDDI.

26. Que, realizada la verificación de la Resolución N° 196-2016/SBN-DGPE-SDDI, se aprecia lo siguiente:

- En el visto, en el quinto considerando y en los dos artículos de la parte resolutive de “la Resolución”, por error material se consignó que el nombre de “el administrado” es ENRICO CCOLQQUE GRAJEDA; debiendo ser lo correcto ERICO CCOLQQUE GRAJEDA.
- En el visto se ha incurrido en error material, toda vez que se consignó:

El recurso de reconsideración presentado por ENRICO CCOLQQUE GRAJEDA, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 294-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2015, recaído en el expediente N° 272-2014/SBN-SDDI, que **declaró inadmisibles** su solicitud de VENTA DIRECTA, respecto del predio (...)

Debiendo decir:

El recurso de reconsideración presentado por ERICO CCOLQQUE GRAJEDA, contra la Resolución N° 294-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2015, recaída en el expediente N° 272-2014/SBN-SDDI, mediante la cual **se aprobó la venta del predio** (...) (resaltado nuestro)

27. Que, en ese sentido, corresponde a la SDDI realizar la rectificación del error material incurrido en “la Resolución”, conforme a lo dispuesto en el artículo 201° de la LPAG que señala que *los errores materiales o aritméticos en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión, adoptando la rectificación las formas y modalidades de comunicación que correspondan al acto original.*



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 formulado por Erico Ccolqqe Grajeda contra el artículo 2° de la Resolución N° 294-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2015, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- La SDDI deberá rectificar la Resolución N° 196-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2016 en los términos descritos en el vigésimo sexto considerando de la resolución.

Regístrese y comuníquese.-



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