



RESOLUCION N°

079-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 10 de mayo de 2017

Visto, el Expediente N° 381-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **CLUB ESMERALDA**, representado por David Marsano Navarro en adelante "el administrado", contra la Resolución N° 124-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de febrero de 2017, en adelante "la Resolución", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) desestimo el recurso de reconsideración interpuesto por "el administrado" contra la Resolución N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2016, que dispuso declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa de un área de 9 911, 46 m² ubicada en la Avenida Los Faunos s/n, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, que se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11738185 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 39686, 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.

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

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 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 03 de marzo de 2017 (S.I N° 06513-2017), “el administrado” interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

“(…) 1. Reiteramos, hemos cumplido con todos los requisitos de fondo y de forma para solicitar la venta directa conforme a la normatividad legal vigente. Asimismo, cumplimos con ofrecer todos los medios probatorios requeridos para acreditar el cumplimiento de los requisitos sustanciales y formales que exige la legislación vigente para que nuestra solicitud sea declarada en su debida oportunidad fundada.

1. Reiteramos que el acta de inspección ocular emitida el 25 de octubre del 2007 por la Gobernación de Santa María del Mar es idóneo para acreditar la posesión del área materia de nuestra solicitud. A dicha fecha la gobernadora si contaba con facultades para extender este tipo de constancias, debiendo valorarlo conforme a ley. Esta situación debe ser merituada por el superior jerárquico toda vez que al no considerarlo instrumento idóneo se reitera un supuesto incumplimiento que el recurrente rechaza y motiva el presente recurso impugnativo.

2. Asimismo los documentos ofrecidos como nuevos medios probatorios en nuestro recurso de reconsideración no han sido debidamente merituidos razón por la que el superior jerárquico deberá analizarlos al absolver la presente apelación.

3. La inspección ocular solicitada como nuevo medio probatorio al momento de interponer nuestro recurso de reconsideración no fue actuada situación que acarrea la nulidad de la resolución impugnada toda vez que se trata de un medio probatorio idóneo para acreditar el cumplimiento de requisitos para nuestra solicitud sea declara fundada.”

5. Que, inciso 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo 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, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificado a “al administrado” el 28 de febrero de 2017, ante lo cual interpuso recurso de apelación el 03 de marzo 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 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 literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, en adelante el ROF de la SBN.

Del recurso de apelación.

8. Que, como argumento principal “el administrado” señala haber cumplido con todos los requisitos de fondo y de forma para solicitar la venta directa de “el predio”, además de haber cumplido con ofrecer los medios probatorios requeridos para acreditar el cumplimiento de los requisitos sustanciales y formales para que su solicitud sea declarada fundada.



RESOLUCION N°

079-2017/SBN-DGPE

9. 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.



10. 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); invocándose por “el administrado” la causal c), que desarrolla la venta directa con posesión consolidada, la cual prescribe “(...) encontrándose el área 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” (...).”



11. 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, debiendo “el administrado” acreditar el cumplimiento del supuesto y sus requisitos.

12. Que, habiéndose realizado con Informe de Brigada N° 1226-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre de 2016 y el Plano Diagnostico N° 2953-2016/SBN-DGPE-SDDI la evaluación técnica legal de los documentos presentados por “el administrado”, y habiéndose realizado las consultas pertinentes al Ministerio de Cultura respecto de la superposición con el Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María, con Oficio N° 2111-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de setiembre de 2016, se le requirió “al administrado” cumplir con subsanar la documentación presentada en su solicitud, la misma que se puede resumir en tres puntos:

- (i) Se le informó “al administrado” la superposición detectada en 826,26 m² que representa el 8,55% de “el predio” con el ámbito intangible del Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María, por lo cual se le requirió reformular su pedido, recortando el área en superposición, debiendo presentar: 1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano; 2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;



3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- (ii) Se le requirió acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, e las actividades que se vienen realizando dentro de “el predio” a fin de verificar, de que las mismas coincidan con la zonificación establecida.
- (iii) Asimismo, se le requirió cumplir con acreditar la antigüedad de la posesión de “el predio” cumpliendo con adjuntar cualquiera de los documentos señalados en los literales j.1) al j.5) de “la Directiva”, por cuanto los documentos presentados no sustentan la posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, los cuales son: **a)** Copia legalizada del acta de inspección ocular emitida el 25 de octubre de 2007 por la Gobernación de Santa María del Mar, que de conformidad con el Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2004 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición del Acta de Constatación, señala que entre las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no se establecía que estas otorguen constancias o certificados de posesión alguno; en tal sentido, el citado funcionario carece de facultades para emitir dicho documento; y, **b)** Copia legalizada de la copia certificada N° 061-2016-REGION-POLICIAL LIMA-DIVTER-SUR2-CSMM emitida el 27 de abril de 2016 por la Comisaria de Santa María del Mar, por cuanto ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; sin embargo teniendo en cuenta que se sustenta en la causal c) se debe de acreditar la posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010 mediante documentos que solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido emitidas.



13. Que, con escrito presentado el 12 de octubre de 2016 (S.I. N° 27887-2016) “el administrado” remitió plano perimétrico y de ubicación, así como memoria descriptiva con las características técnicas requeridas y recortando el área afectada por el Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María, de esta manera cumplió con subsanar el primer punto de las observaciones, sin embargo en el referido oficio, no se pronuncia ni manifiesta conformidad o disconformidad con las observaciones (ii) y (iii).

14. Que, al no haberse pronunciado “el administrado” respecto de los puntos (ii) y (iii) la SDDI procedió mediante Informe de Brigada N° 1665-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de noviembre de 2017, a dar conformidad al recorte realizado a “el predio” por “el administrado”, sin embargo al no haber cumplido con subsanar los requisitos (ii) y (iii) mediante Resolución N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2016, procedió a declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa.

15. Que, de la evaluación de la documentación presentada por “el administrado”, confirmamos lo señalado por la SDDI respecto del Acta de Inspección ocular otorgada por la Gobernadora de Santa María del Mar del 25 de octubre de 2007, por cuanto en el Decreto Supremo N° 004-2007-IN publicado el 01 de febrero de 2007, Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas, vigente al momento de la emisión de la referida acta, se desprende que la Gobernadora no se encontraba facultada para emitir constancias o certificaciones de actas de inspección ocular, lo cual no ha sido refutado por “el administrado” invocando alguna norma que contradiga lo expresado en el Decreto Supremo.

16. Que, asimismo, confirmamos lo señalado por la SDDI respecto de la copia certificada del formulario de PU recibido por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar del 30 de diciembre de 2016, adjuntada en calidad de nueva prueba en el recurso de reconsideración presentado (S.I. N° 01664-2017), el mismo acredita la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.



RESOLUCION N°

079-2017/SBN-DGPE

17. Que, finalmente corresponde pronunciarnos respecto de la legalidad del objeto del acto impugnado, es de señalar que el principio de legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: **1.1. Principio de legalidad.-** Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

18. Que, en concordancia con el citado principio de legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, regulado en el numeral 2 del artículo 3 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a la licitud del objeto, en mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.

19. Que, en el caso concreto, el objeto del acto impugnado, contenido en la Resolución N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016, se ajusta al principio de legalidad, toda vez que la decisión de declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa directa obedeció a un análisis del cumplimiento de la causal contenida en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento", invocada por "el administrado". Para tal efecto, se llevó a cabo la fase de calificación formal de la documentación presentada, conforme a las reglas previstas en los acápites denominados "Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta" y "Evaluación formal de la solicitud", regulados en los numerales 6.2 y 6.3 de "la Directiva"; producto de dicha evaluación, se declaró inadmisibles las solicitudes al no haberse cumplido con subsanar la documentación presentada. En tal sentido, el acto administrativo impugnado contiene una estricta observancia de las normas aplicables al procedimiento de compraventa directa de predios estatales; razón por la cual, este extremo del recurso debe también ser desestimado.

20. Que, de esta forma han quedado desvirtuados los argumentos presentados por "el administrado" 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, es de precisar que "el administrado" 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".

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 Único.- Declarar infundada la solicitud de nulidad presentada por **ELVIS EDILBERTO GALARZA LEÓN** contra la Resolución N° 739-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2016, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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