



RESOLUCIÓN N°

086-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 23 de mayo de 2017

Visto, el Expediente N° 504-2015/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por don **HUMBERTO LEONIDAS HERRERA RODRÍGUEZ**, en adelante “el administrado”, contra la Resolución N° 129-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de febrero de 2017, en adelante “la Resolución”, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 530 583, 62 m², ubicado en la Pampa Inalámbrica, Sub Lote 1, altura del km 3.5 de la Carretera Panamericana Sur, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la Partida Registral N° 11013305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signada con CUS N° 05050, 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 de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

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

4. Que, mediante escrito presentado escrito de fecha 17 de marzo de 2017 (S.I. N° 08014-2017), “el administrado” interpuso recurso de apelación, contra “la Resolución bajo los siguientes argumentos:

“(…)

PRIMERO.- Que, con fecha 21 de agosto de 2015, presenté un escrito solicitando la venta directa de 530, 583. 62 m2, ubicado en la Pampa Inalámbrica, Sub Lote, altura del Km 3.5 Carretera Panamericana Sur, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, amparando mi pretensión en el inciso “c” de la Ley 29151 y cumpliendo con los requisitos exigidos por dicho dispositivo, pues el terreno solicitado va a ser destinado “Casa Taller” tal como parece del proyecto, el mismo que fue discutido con el Ministerio de Transportes, vivienda y Construcción (...).

CUARTO.- Si bien es cierto que el terreno en cuestión, se encuentra en el Plan Director de la Ciudad de Ilo 2001-2010, no es menos cierto, que mediante Ordenanza se dispone que con dicho requisito, puesto que el área que ocupamos está destinada a pequeña industria, es las que pretendemos construir y desarrollar nuestra actividad industrial, pero nos vemos impedidos por haber sido demolido una construcción por parte de la Municipalidad, sin ser propietaria y sin orden o mandato judicial. Es por esta razón, que nos vimos obligados a paralizar las construcciones que veníamos levantando y esperar el resultado del Proceso de Usurpación que nos entablará el Propietario Ministerio de Transportes, Vivienda y Construcción, el cual culminó con sentencia absolutoria, en razón de que el juez constató que nos encontrábamos en posesión pacífica y pública y que la posesión se podía ejercer con diferentes actos entre ellos, la lotización que habíamos efectuado, tal como consta en el Acta de Inspección Judicial, la cual no ha sido merituada con las formalidades de Ley.

QUINTO.- Debemos señalar una vez más que el inciso c) de la Ley 29151, establece con suma claridad, que la Posesión se puede acreditar con “copia certificada de la Inspección Judicial del predio a su favor. Copia o cualquier otro documento que acredite posesión emitido por entidad pública”. En tal situación hemos demostrado plenamente este presupuesto con la copia de la Sentencia y del Acta de Inspección Judicial. Sin embargo, estos documentos que son expedidos por Autoridad Judicial competente, han sido dejadas de lado y no ha sido merituidas conforme lo establece el artículo 197° del C.P.C, de aplicación supletoria al caso de autos. Sin embargo, se privilegia una Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial de Ilo N° 187-2002-MPI y sus modificatorias y cuadro de compatibilidad de Usos, Anexos al certificado de Parámetros urbanístico y Edificatorios N° 96-2015 del 17 de diciembre de 2015, esto es con posterioridad a nuestra posesión y por supuesto a nuestro pedido de venta directa.

SEXTO.- En el considerando 18, de la Resolución impugnada, se señala que no hemos cumplido con los requisitos exigidos por el inciso c) del artículo 77° del Reglamento ,según la cual prescribe: a) Posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010, b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) Predio destinado a fine habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales y otros, en el mayor parte del predio y d) Uso compatible con la zonificación vigente. Sin embargo, la administración omite señalar, la parte final de dicha disposición que establece con suma claridad “la posesión se puede demostrar con cualquier otro documento que acredite la posesión emitida por entidad pública. Al respecto debemos señalar que en lo que se refiere al punto a) los recurrentes nos encontramos en posesión del terreno objeto de la compra – venta directa, desde el año 1995, lo que hemos demostrado con la Sentencia e Inspección Judicial, expedida por autoridad judicial competente. Respecto al punto b) el área solicitada, existen construcciones, sin embargo, estas se paralizaron, en razón de que el Ministerio de Transportes Vivienda y Construcción que en ese entonces era el propietario, instauró Proceso Penal sobre Usurpación, el cual fue resuelto con sentencia firme, declarándonos absueltos de dicho delito y reconociéndonos la posesión. Además la Municipalidad, en forma abusiva y prepotente, sin mandato judicial, destruyó las construcciones levantadas en dicho terreno. A lo que agregamos, que en el Informe de Brigada se ha constatado que en el año 2003, existían construcciones. En lo que se refiere al inciso c) debemos señalar que esa zona es industrial y allí debemos





RESOLUCIÓN N° 086-2017/SBN-DGPE

instalar nuestra Casas Talleres, como ha quedado demostrado en autos, por lo tanto, cumplimos con éste requisito. Respecto al punto d) desde la fecha en que nos encontramos en posesión y la fecha en que hemos solicitado la Venta Directa, no existía ninguna incompatibilidad. Es más el entonces propietario – Ministerio de Transportes, Vivienda y Construcción, según el Acta de Acuerdos, se comprometió a sanear dichos terrenos ante las entidades correspondientes. Lo anteriormente expuesto, se corrobora con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 96-2015-SGOUCA/GDUMPI, del 17 de diciembre del 2015, según el cual el predio sublitis, cuenta con Zonificación Industrial Elemental. Estos documentos han sido acompañados y obran en el Expediente Administrativo, sin embargo, no sé por qué razones, la administración ha obviado analizarlos y valorarlos adecuadamente.”



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 notificada a “el administrado” el 07 de marzo de 2017 conforme se aprecia de folio 66, interponiendo recurso de apelación el 17 de marzo de 2017, conforme se aprecia del sello de recepción obrante a folios 68 del expediente; por consiguiente, habiéndose formulado 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 argumentos de su recurso, “el administrado” alega: 1) Haber cumplido con todos los requisitos para solicitar la venta directa de “el predio”, y 2) Haber cumplido con presentar los medios probatorios solicitados para acreditar la posesión de “el predio”, los cuales no habrían sido meritados, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 197° del Código Procesal Civil (de aplicación supletoria).

9. Que, respecto al primer punto planteado, es de señalar que la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por “el Reglamento”, estableciendo en su artículo 74° que “los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente**, por compraventa directa” (énfasis agregado).

10. Que, estando a que los supuestos en los cuales procede la venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de “el Reglamento”, se colige que la adjudicación en venta directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales establecidas en el indicado artículo.

11. Que, de la revisión de actuados, se advierte que el administrado solicita la venta directa del “el predio” por la causal “C”, del artículo 77° de “el Reglamento” que establece con posesión consolidada; en ese sentido, el presente análisis se circunscribe a determinar si, en el caso concreto, “el administrado” cumple o no con la causal de venta directa invocada.

12. Que, respecto a esta causal, el literal j) de la Directiva N° 0006-2014-SBN"- Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad, en adelante “la Directiva”, establece qué documentos se deberán presentar para acreditar la antigüedad de la posesión.

13. Que, en el presente caso, se verifica que “el predio” materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, con un área de 530 583,62 m² inscrita gráficamente dentro de la Partida Registral N° 11013305 de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII- Sede Tacna, con registro SINABIP N° 1136-Moquegua (CUS 55050), es decir, se encontraba en calidad de libre disposición de conformidad con el Informe de Brigada N° 1407-2015/SBN-DGPE-SDDI obrante a folios 33 a 34.

14. Por otro lado, respecto al **requisito de posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, área delimitada en su totalidad por obras civiles y predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio**, del escrito de solicitud (folios 01 a 04) y subsanación (folios 44 a 47), se verifica que “el administrado”, ha cumplido con presentar los siguientes medios probatorios: **a)** Copia literal de la Partida N° 11013305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; **b)** Plano Perimétrico (U-1) de “el predio”; **c)** Plano de Ubicación y localización (U-1) de “el Predio”; **d)** Memoria Descriptiva de “el Predio”; **f)** Copia certificada del Acta de Inspección Ocular emitida el 18 de julio de 1995, por el Juez Especializado en lo Penal de la provincia de Ilo; **g)** Copia certificada de la Sentencia N°491, de fecha 10 de noviembre de 1999 recaída en el Exp. 184-95 tramitado por ante el Juzgado Penal de Ilo; **h)** Copia simple de Resolución N° 83 del 26 de abril de 2000 emitida por la Sala Penal de Ilo; **i)** Copia certificada de la Resolución N° 91 del 26 de mayo de 2006 emitida por el Juzgado Mixto de Ilo, que acreditan su posesión sobre “el Predio”, con lo que se tendría por cumplido parcialmente lo establecido en el artículo 6.2 de “la Directiva”.

15. Que, no obstante lo anterior, es de observarse que la parte in fine del literal j.6) del numeral 6.2 de “la Directiva” establece como requisito específico: **“Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntado el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente”.**

16. Que, respecto a ello, de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” a folios 05 se advierte: **“Solicito venta directa del área de 530, 583. 62 m2, ubicada en el lugar denominado Pampa Inalámbrica lado Este de la ciudad de Ilo a la altura del km 3.5 de la Carretera Panamericana Sur Ilo Moquegua del distrito de Ilo, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrita en la partida Registral N° 11013305 del Registro de Predios de Ilo; la cual venimos ocupando desde 1995, siendo utilizado para fines de vivienda; pedido que presenta a efecto de lograr la venta individual en mérito a la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151”;** por lo que el



RESOLUCIÓN N° 086-2017/SBN-DGPE

certificado de zonificación y vías o el que hiciera sus veces deberá ser compatible con el uso de vivienda al que se destina "el predio".

17. Que, del estudio del Informe de Brigada N° 0005-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de enero de 2017 (folios 54 a 57) y del Informe Técnico Legal N° 0153-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de febrero de 2017 (folios 59 a 60), se determina que "el predio" se encuentra dentro de la **Zonificación Industrial Elemental** (I1) y **Zonificación Industrial Liviana** (L2), se verifica que incompatibilidad con el uso de vivienda que viene desarrollando "el administrado".

18. Que, a mayor abundancia, del estudio en conjunto del Acta de Inspección Judicial emitida el 18 de julio de 1995 (folios 14 a 15), la copia certificada de la Sentencia N° 491, de fecha 10 de noviembre de 1999 (folios 16 a 28)², así como de la Memoria Descriptiva (folios 11)³ y el Acta de Acuerdos entre el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y la APV "Villa Fujimori" ofrecido como medio probatorio por "el administrado" en grado de apelación del cual se lee: "1. Llegar a un acuerdo de Asamblea de la APV Villa Fujimori" para ceder terrenos para la realización del Proyectos de Habilitación Urbana de tipo Progresivo del MTCVC, para que este Organismo a su vez adjudique terrenos de vivienda a personas que no tengan, con el compromiso de estos a trabajar conjuntamente para el desarrollo urbano del sector"; esta Dirección confirma que el uso dado a "el predio" se encontraba destinado para fines de **vivienda** y no de "industria" como pretende señalar "el administrado" en su recurso de apelación, contradiciéndose además con lo pretendido en su Solicitud de Venta Directa de folios 05 del expediente.

19. Que, en efecto y como bien ha señalado la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario - en mérito al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 96-2015-SGOUCA/GDUA-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo el 17 de diciembre de 2015- y presentado por el recurrente a folios 51-, "el predio" cuenta con Zonificación Industrial Elemental (I1) y Zonificación Industrial Liviana (I2), **resultando incompatible con el uso de "vivienda" que se le viene dando.**

20. En consecuencia, no habiéndose cumplido con la totalidad de los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento" y en el literal j) del artículo 6.2 de la Directiva 0006-2014-SBN, se verifica que el objeto del acto impugnado contenido en la Resolución N° 129-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de febrero de

² "En la parte central de terreno inspeccionado en la actualidad existen alrededor de unas **doscientas viviendas rústicas** hechas a base de esteras, maderas y otros, en el resto del terreno se encuentra deshabitado pero se marcan con yeso efectuados por la Asociación Villa Fujimori y también existen en la misma demarcación los sitios con cemento y fierro que sirven de señalización para cada lote, asimismo, se ha podido constatar que en el sector donde se encuentran las **viviendas rústicas** la existencia de silos de cemento y otros en estado de construcción sin tapas. **En este acto también se ha podido constatar la existencia de personas que viven en dichas viviendas, así como la presencia de niños** (...)."

³ "5.- El área del Lote, **de uso para vivienda**, motivo de la presente Memoria Descriptiva es de 530, 583- 62 m2 y está Circundado por un Perímetro de 3, 377-97 metros lineales (...)."

2017 se ajusta al Principio de Legalidad⁴, razón por la cual, conviene desestimar el extremo de este recurso.

21. Que, respecto al segundo punto, referido a la falta de valoración de los medios probatorios ofrecidos y que acreditarían su posesión sobre “el predio” en contravención al artículo 197° del Código Procesal Civil⁵, se debe señalar que tanto el Informe de Brigada N° 1407-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de octubre de 2015 (folios 33 a 34), Informe de Brigada N° 005-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de enero de 2017 (folios 54 a 57) así como el Informe Técnico Legal N° 0153-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de febrero de 2017 (folios 59 a 60) - como instrumentos base para expedir “la Resolución”- contienen el diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa como producto de la evaluación y análisis total de los documentos presentados por “el administrado” conforme a las fases que establece el numeral 6.2. de “la Directiva”.

22. Que, aunado a ello, del estudio de “la Resolución” impugnada, esta Dirección verifica que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario ha cumplido con merituar la documentación presentada como medios probatorios en su conjunto, en la medida en que en los considerandos 17, 18, 19, 20 y 21 de la misma se desarrolla la evaluación respectiva, no lográndose acreditar vulneración al artículo 197° del Código Procesal Civil, máxime si se tiene que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) ha cumplido con atender el pedido de compraventa directa en sentido negativo, mediante una declaración de improcedencia que hoy cuestiona “el administrado”.

23. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es menester señalar a “el administrado”, que si bien habría cumplido con presentar los documentos requeridos mediante Oficio N° 0401-2015/SBN-DGPE-SDDI, tales resultan insuficientes para satisfacer los requisitos de la venta directa de “el predio”, establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento” y en el literal j) del numeral 6.2 de “la Directiva” en cuanto estos acreditan la posesión de “el Predio” destinado a uso de vivienda mas no al uso de industria el cual ha sido determinado por el órgano competente, inobservándose así el requisito de compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

24. Que, en tal sentido y desvirtuado lo afirmado por “el administrado” en su recurso de apelación, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por “el administrado”, dándose por agotada la vía administrativa.

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 infundado el recurso de apelación presentado por **HUMBERTO LEONIDAS HERRERA RODRÍGUEZ**, en adelante “el administrado”, contra

⁴ El principio de legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

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.

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 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.

⁵ **Artículo 197°: Valoración de la Prueba:** Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

086-2017/SBN-DGPE

la Resolución N° 129-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de febrero de 2017, 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