



RESOLUCIÓN N° 014-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de enero de 2018

Visto, el Expediente N° 561-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por cual la **ASOCIACIÓN GRANJA VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA DE LIMA – JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI DE VMT** representada por su presidente Lino Gomez Gomez, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 710-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de noviembre de 2017, en adelante "la Resolución", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) resolvió declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra lo dispuesto en la Resolución N° 538-2017/SBN-DGPE-SDDI que resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa de un área de 20 984,23 m² ubicada en la Asociación Granja Vivienda El Mirador de Santa Rosa de Lima, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13407759 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 90611, 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 11 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43372-2017) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra la dispuesto en "la Resolución", teniéndose, que el mismo reitera literalmente los argumentos presentados en el escrito presentado el 28 de setiembre de 2017 (S.I. N° 33196-2017) (recurso de reconsideración).

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.



Del Recurso de Apelación

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de **quince (15) días perentorios**, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: *"Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto"*.

8. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 17 de noviembre de 2017, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 11 de diciembre de 2017 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.

10. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la administrada", quien reitera los argumentos presentados en su escrito de reconsideración de fecha el 28 de setiembre de 2017 (S.I. N° 33196-2017).

11. Del recurso de apelación y la solicitud de venta directa

12. Que, el recurso de apelación, conforme lo establecido en el artículo 218 del TUO de la LPAG, establece que el mismo se interpondrá 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 jerárquico, siendo su objetivo, que la instancia superior al emisor de la decisión impugnada revise y modifique la resolución del subalterno, buscando obtener un segundo parecer jurídico de la Administración sobre los mismos hechos y evidencias, no requiriéndose nueva prueba, pues de trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho.

13. Que, estando lo señalado corresponde revisar los argumentos presentado por "la administrada", que si bien son los mismos que presento en el recurso de



RESOLUCIÓN N° 014-2018/SBN-DGPE

reconsideración de fecha el 28 de setiembre de 2017 (S.I. N° 33196-2017), deberá de procederse a realizar un análisis del procedimiento, y de la correcta aplicación de la normativa.

14. Que, señala como primer argumento, la deficiencia en la notificación del Oficio N° 2809-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2016 por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), trasladó las observaciones a su solicitud de venta directa, argumenta "la administrada" que al tomar conocimiento posterior no ha logrado subsanar satisfactoriamente lo requerido.

15. Que, respecto de la notificación, debe indicarse que conforme obra en el Expediente del Acta de Notificación N° 155003 (folio 76), la misma se realizó conforme lo establecido en el inciso 21.5² del artículo 21 del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por otra parte, con escrito presentado el 20 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35229-2016), que fuera presentado dentro del plazo otorgado por la SDDI y los escritos de fecha 23 de febrero de 2017 (S.I. N° 05461-2017) y 05 de mayo de 2017 (S.I. N° 13968-2017), "la administrada" cumple con remitir la documentación solicitada, la misma, que conforme se señaló en el vigésimo primer y vigésimo segundo considerando de la Resolución N° 538-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017, con la finalidad de no afectar el debido procedimiento fue materia de evaluación por parte de la SDDI, quedando así desvirtuado el primer argumento esgrimido por "la administrada".

16. Que, de igual manera, como segundo argumento "la administrada", señala que la SDDI habría incurrido en una contradicción al requerir mediante el Oficio N° 2809-2016/SBN-DGPE-SDDI la "Copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados" y en la Resolución N° 538-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017, señaló haber requerido "el original del Libro Padrón de Asociados", lo cual queda desvirtuado en la parte final del sexto párrafo del Oficio N° 2809-2016/SBN-DGPE-SDDI, donde se le requiere que presente la "copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados" y además el "Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan". Concluyéndose en la Resolución N° 538-2017/SBN-DGPE-SDDI que "la administrada" ha cumplido con subsanar de forma positiva la observación respecto a la presentación del Libro Padrón de Asociados, mas no ha cumplido con presentar el *Acta de Asamblea General*, razón por la que no se cumplió con subsanar la tercera observación de manera satisfactoria.

17. Que, por otro lado, argumenta que la SDDI ha valorado de forma negativa la presentación de las copias certificadas del Libro Padrón de Asociados, lo cual se desvirtúa con lo señalado en párrafo que antecede.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal.

(...) 21.5 en el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá 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 debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



18. Que, debe resaltarse que lo solicitado a “la administrada” se realiza conforme lo establecido en el segundo párrafo del literal j.6 del artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, directiva que regula el Procedimiento para la Aprobación de la venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad, el mismo que señala “Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea general en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.”.

19. Que, por tanto, en concordancia con el Principio de Legalidad³, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, 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 del TUO de la Ley N° 27444.



20. Que, en el caso concreto, el objeto del acto impugnado, la denegatoria a la solicitud de venta directa, se ajusta al Principio de Legalidad, toda vez que la decisión de declarar improcedente la solicitud obedeció a un análisis del cumplimiento del artículo 74⁴ y 77⁵ del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que conllevó a la calificación formal de la documentación y solicitud presentada, conforme a las reglas previstas en la Directiva N° 006-2014-SBN, directiva 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.

21. Que, en tal sentido, el acto administrativo impugnado contiene una estricta observancia de las normas aplicables al procedimiento de compra venta directa; razón por lo cual, correspondiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado.

22. Que, ahora bien, si bien adjunta al recurso de reconsideración presentado el 28 de setiembre de 2017 (S.I. N° 33196-2017), el Acta de Asamblea General de Asociados, solicitada mediante Oficio N° 2809-2016/SBN-DGPE-SDDI, pretendiendo subsanar así lo solicitado, corresponde reiterar lo señalado en “la Resolución” en el segundo párrafo del considerando octavo, en cuanto la “nueva prueba” en el recurso de reconsideración no puede ser considerado como una nueva oportunidad para la presentación de documentación, de igual manera, el recurso de apelación tiene por finalidad realizar una evaluación del procedimiento respecto de la calificación y los documentos presentados, mas no corresponde a esta Dirección pronunciarse sobre un nuevo documento, que no fuera presentado en su oportunidad.

23. Que, para terminar, corresponde reiterar lo indicado en el noveno considerando de “la Resolución”, el mismo que señala “Que, en atención a lo expuesto,

³ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo.

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.

⁴ Artículo 74.- De las modalidades de la compra venta

Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa. (...)

⁵ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

(...)

c) Con posesión consolidada, 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 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 dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES



DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 014-2018/SBN-DGPE

los argumentos que sustentan el recurso de reconsideración presentado por "la Asociación", no han logrado desvirtuar los fundamentos que sustentan la resolución impugnada, por tanto corresponde declarar infundado el presente recurso de reconsideración, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta tomando en cuenta las observaciones advertidas y en la medida que la presente resolución no constituye una declaración de fondo respecto de la solicitud de venta directa." (El subrayado es nuestro).

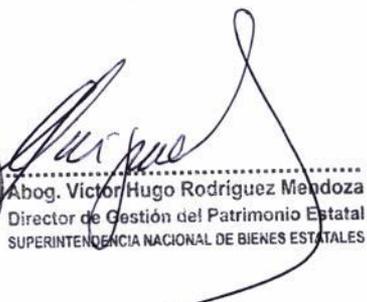
De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN GRANJA VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA DE LIMA – JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI DE VMT** representada por su presidente Lino Gomez Gomez, contra la Resolución N° 710-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de noviembre de 2017, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-




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