



RESOLUCIÓN N°

0144-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 14 de setiembre de 2017

Visto, el Expediente N° 129-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por los señores **BAUTISTA BACILIA OCAÑA SOLORZANO Y JAVIER DONATO FERNÁNDEZ AYALA** contra la Resolución N° 0375-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de junio de 2017, en adelante "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) que declaró, entre otros, improcedente la solicitud de venta directa del predio de 319 172,31 m² ubicado a la altura del km 19 de la Carretera Central margen derecho, en el sector Huascata, distrito de Chaclacayo, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11416990 del registro de Predios de Lima, con CUS N° 37285, 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 11 de julio de 2017 (S.I. N° 22396-2017), “los administrados” interponen recurso de apelación contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos:



“Primero: Señala que de la Ficha Técnica N° 0119-2017/SBN-DGPE-SDDI y el Acta de Constatación Notarial de fecha 25 de setiembre de 2003 otorgada por el Notario José Barreto Boggiano a favor de Tomas Aquilino Gutierrez Gamboa, donde se constató que sobre el área de 319 172,31 m² se verifico la existencia de 8 casas de material noble, (casas de madera y 2 cercos de madera que circundaban el terreno, materia de venta directa, lo que prueba que sus derechos son directos, actuales y permanentes, por lo cual “la Resolución” incurre en falsa y falta de motivación. Habiendo cumplido con presentar la documentación que sustenta la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”.

Segundo: Respecto de la Zonificación de “el predio”, señalan que si bien el 39.57% esta zonificado con PTP “Protección y Tratamiento Paisajista” debe tomarse en cuenta que la SBN realiza subastas públicas de diversos predios a nivel nacional con la referida zonificación.

Asimismo señala, respecto del 60.43% de “el predio” que cuenta con zonificación RDM “Residencial de Densidad Media”, apta para vivienda, circunstancia que no fuera analizada, declarando improcedente la solicitud de venta, lo cual vulneraría el principio de debido proceso.”

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 el 21 de junio de 2017, ante lo cual “los administrados” interpusieron recurso de apelación el 11 de julio 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.

De la solicitud de venta directa de “el predio”

8. Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero de 2017 (S. I. N° 04310-2017), Bautista Bacilia Ocaña Solórzano y Javier Donato Fernández Ayala (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias.

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 “los administrados” la causal d), que prescribe “(...) cuya posesión no cumpla con las



RESOLUCIÓN N°

0144-2017/SBN-DGPE

condiciones indicadas en el literal precedente², pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.



11. Que, como se puede apreciar la causal se compone por dos elementos esenciales que tienen que cumplirse conjuntamente para que proceda la venta directa: a) Delimitación del área en su totalidad por obra civil de carácter permanentemente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión, y b) Protección, custodia y conservación del área para sí con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir, al 25 de noviembre de 2005. Requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos son se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, el numeral 6.2. del artículo VI de 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”, entre los literales a) al g) la documentación general que debe de contener la solicitud de venta directa, especificando en el literal k) lo siguiente:

“k) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documentos emitido por la municipalidad competente.”

13. Que, el numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva”, respecto de la inspección técnica del predio, señala “(...) la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento (...)”. Asimismo, el último párrafo del mismo, señala que se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las

² 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 cuenten 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.



siguientes condiciones: i) el área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y ii) dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, indicando además, que para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

14. Que, es en tal sentido, que profesionales de la SDDI con fecha 12 de mayo de 2017, realizaron la inspección técnica sobre “el predio” consignando lo siguiente en la Ficha Técnica N° 0119-2017/SBN-DGPE-SDDI:

“El predio” se encuentra ubicado a la altura del Km. 18.5 de la Carretera Central, adyacente al sector denominado “Cerro Huascata”, en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima.

El acceso es posible por la Av. Misioneros Monfortianos, seguido de la Av. Principal, en dirección ascendente hacia el cerro.

“El predio” es de naturaleza eriaza y de forma irregular, con pendiente pronunciada que va desde el 20% hasta el 40% y conformado por grava arenosa y grandes afloramientos rocosos sueltas. La morfología del terreno muestra al menos cuatro (04) quebradas inactivas, **donde se advierte de posesión sobre estas de aproximadamente 55 258,22 m² (17.31% del área total de “el predio”). No se ha encontrado cerco perimétrico ni provisional ni permanente en la circunscripción de “el predio” que delimite sus linderos.** Se ha encontrado ocupación parcial dentro de “el predio” donde las posesiones están conformadas por viviendas, tanto de material noble de 1 o 2 pisos en los niveles más bajos, como de viviendas precarias de madera de 1 piso en los niveles superiores de “el predio”. Las viviendas cuentan con servicio de energía eléctrica. Algunas de estas viviendas estaban en proceso de construcción al momento de la inspección. En la parte más alta de “el predio” se pudo visualizar un letrero del CENEPRED – INDECI, que advierte de Zona de alto riesgo – zona no apta para habitar”.

Se concluye que el predio en estudio no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros de manera efectiva. (El resaltado es nuestro).

Asimismo, del Plano Diagnostico N° 1445-2017/SBN-DGPE-SDDI, elaborado por los profesionales de la SDDI, en base a la información recopilada en la inspección técnica de “el predio” se aprecia que de la totalidad de mismo se encontraría ocupado únicamente en un 17.31% (55 258,2189 m²).

15. Que, en tal sentido, se advierte que sobre “el predio” no se estaría ejerciendo efectivamente actividad posesoria en su totalidad, asimismo, el área no se encontraría delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, por tanto, no existe restricción de acceso de manera efectiva para tercero, por lo cual, la solicitud de “los administrados” no concurriría dentro de lo señalado en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento” y el último párrafo del 6.4 del artículo VI de “la Directiva”, no siendo procedente la solicitud de venta directa planteada, consideraciones recogidas en “la Resolución” y que sustentan la improcedencia de la misma.

16. Que, de las cuestiones planteadas en el recurso de apelación presentado por “los administrados”, primero, respecto de que la improcedente de la solicitud de venta directa se encontraría sustentada en la Zonificación de “el predio” (35% recaería sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista” y 60.43% sobre Residencial de Densidad Media” de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 20-11-2007), como ya ha quedado demostrado y ha sido señalado en “la Resolución”, la improcedencia de la solicitud se sustenta en cuanto no se ha concurrido con las condiciones establecidas en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento” y el último párrafo del 6.4 del artículo VI de “la Directiva”, es decir no existe posesión consolidada, delimitación en su totalidad y restricción de acceso de manera definitiva.





RESOLUCIÓN N° 0144-2017/SBN-DGPE

17. Que, sin embargo, debemos señalar que de la inspección técnica realizada sobre “el predio” con fecha 12 de mayo de 2017 y el diagnóstico técnico plasmado en el Informe de Brigada N° 0395-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2017, realizado por los profesionales de la SDDI, se ha determinado que el mismo se encontraría en una zona declarada de “ALTO RIESGO” por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo mediante Resolución de Subgerencia N° 001-2017-SGGRD-GD/MDCH de fecha 15 de febrero de 2017.



18. Que, asimismo, “los administrados” señalan que no se ha realizado la calificación de la existencia de posesión sobre “el predio”, y que esta no ha sido valorada como parte de su solicitud, al respecto es de indicar que de la inspección técnica realizada efectivamente se ha evidenciado la existencia de posesiones sobre “el predio”, sin embargo estas no se encontrarían sobre la totalidad de “el predio”, encontrándose dispersas en diferentes zonas del mismo, lo cual motiva la improcedencia de la solicitud de venta directa, así como, que el mismo no se encuentre delimitado, es en tal sentido, que al no concurrir en lo señalado por la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, **carecía de objeto evaluar la documentación presentado por “los administrados”**, la cual debería de acreditar indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. Quedando de esta forma desvirtuados los argumentos presentados por “los administrados”.



19. Que, finalmente, 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.”**

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.

20. En el caso concreto, el objeto del acto impugnado, contenido en la Resolución N° 375-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2017, se ajusta al Principio de Legalidad, toda vez que la decisión de declarar improcedente la solicitud de venta directa bajo la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, obedeció a un análisis del

cumplimiento del artículo 77° de “el Reglamento”, que conllevó a la fase de calificación formal de la documentación y solicitud presentada por “los administrados”, conforme a las reglas previstas 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 tal sentido, el acto administrativo impugnado contiene una estricta observancia de las normas aplicables al procedimiento de venta directa de predios de dominio estatal de libre disponibilidad; razón por lo cual, queda desvirtuados los argumentos presentado por “los administrados” correspondiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado.



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 los señores **BAUTISTA BACILIA OCAÑA SOLORZANO Y JAVIER DONATO FERNÁNDEZ AYALA** contra la Resolución N° 0375-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de junio de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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