



RESOLUCION N° 164-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de diciembre de 2016

Visto, el Expediente N° 1062-2014/SBNSDDI que contiene el escrito de apelación interpuesto por Juan Carlos Chumpitaz Quispe, presidente de la Asociación de Vivienda "Cerro la Virgen", contra la Resolución N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró inadmisibles su solicitud de venta directa del predio de 147 438,53 m² ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito en la partida registral 21165520 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX, Sede Lima, anotado con CUS 58204, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, al 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 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, artículo 206 de la Ley 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante 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 como segunda instancia, las impugnaciones respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad a lo establecido en el inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

¹ Artículo 209° de la Ley 27444.- Recurso de apelación

4. Que, mediante el escrito presentado el 09 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31035-2016, fojas 998-1039) Juan Carlos Chumpitaz Quispe, presidente de la Asociación de Vivienda “Cerro la Virgen” (en adelante “la asociación”), interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “la Resolución”), sustentando los argumentos siguientes:

- i. La constitución de la asociación se realiza con el objetivo de formalizar su ocupación en “el predio”, desde el 23 de junio de 2010;
- ii. Respecto del documento emitido el 27 de junio de 2010, la Juez de Paz de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Cañete se apersono a “el predio”, donde se le requirió asesoramiento para la regularización de su ocupación. Lo antes señalado consta en el Libro de Actas N° 01, página 07;
- iii. No son poseedores precarios, sino legítimos por más de 5 años: y,
- iv. El Acta de Asamblea General Extraordinaria del 07 de noviembre de 2010 (fojas 861), Acta de Asamblea Extraordinaria del 12 de enero de 2011, acta de reunión del 09 de marzo (fojas 865) son documentos públicos por haber sido legalizados el libro por un Notario Público, por lo que cumplió con subsanar la primera observación referente a acreditar posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010.

5. Que, el numeral 207.2 del artículo 207° de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberá resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, “la Resolución” se notificó el 18 de octubre de 2016, ante el cual “la asociación” interpuso recurso de apelación el 09 de noviembre de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

7. Que, por consiguiente formulado el recurso de apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo.

8. Que, de los argumentos esgrimidos por “la asociación” se habría acreditado indubitablemente que viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

De la solicitud de venta directa de “el predio”

9. Que, según establece el artículo 74° de “el Reglamento” los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

10. Que, el artículo 77° de “el Reglamento” regula las causales de compraventa directa; desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre de disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (“Directiva N° 006-2014/SBN”).

11. Que, el artículo citado establece como causal de venta directa, el supuesto de posesión consolidada, en el literal c):

“c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que éste destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otro, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se **cuenta 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 (...).” (El subrayado y énfasis es nuestro)

RESOLUCION N° 164-2016/SBN-DGPE

12. Que, el numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN señala para la causal sustentada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, debe acreditarse la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:



j.1. Copia fedateada autenticada, legalizada o certificada de la Declaratoria Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas antes la autoridad competente.

J.2 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3 Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

(...)

13. Que, sobre el libro de Acta N° 1 que acreditaría la posesión de “la asociación” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme se sustenta en el considerando 31.1.1. de “la Resolución”: “(...) dicho documento privado solo prueba que la referida urbanización se constituyó con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, habiendo acordado sus miembros iniciar los trámites para la formalización de un área que – según señalan – detentan posesión. Cabe indicar que la urbanización en mención sería actualmente “la Asociación” tal como se desprende del quinto considerando de la copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 072-2013-MDSA del 30 de abril de 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Cañete (fojas 855) (...).”

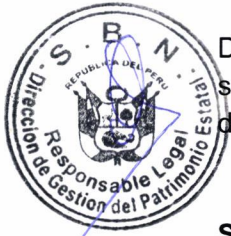
14. Que, sobre la copia certificada del documento emitido el 27 de junio de 2010, por la Juez de Paz de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Cañete, Ruth Manco Caycho (fojas 850), conforme se sustenta en el considerando 31.1.2 de “la Resolución”: “(...) el documento en mención no hace referencia a ninguna área ni ubicación; asimismo, no se trata de una constancia ni inspección judicial, en la cual se haya dejado constancia de la posesión de “el predio” por parte de “la asociación”.

15. Que, finalmente, sobre las actas que acreditarían la antigüedad en la posesión, como se sustenta en el considerando 31.1.4 de “la Resolución” dicha documentación no fue requerida mediante el Oficio N° 1607-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2015, por lo que no corresponde su evaluación.

16. Que, en tal sentido, y en relación a lo expuesto, “la asociación” no ha presentado **documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo su posesión desde**

antes del 25 de noviembre de 2010; asimismo, teniendo en cuenta que basta el incumplimiento de uno de los requisitos dispuestos en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, para determinarse la inadmisibilidad del pedido de venta directa.

17. Que, por las consideraciones antes expuestas, corresponde declarar infundado el recurso de apelación del administrado y darse por agotada la vía administrativa.



De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Juan Carlos Chumpitaz Quispe, presidente de la Asociación de Vivienda “Cerro la Virgen”, contra la Resolución N° 0650-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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