



**RESOLUCION N°  
169-2016/SBN-DGPE**

San Isidro, 29 de diciembre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 782-2015/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por Saul Emiliano Berrocal Castillo, presidente de la Asociación de Medianos y Microempresarios Sol Perú (en adelante, "la asociación"), contra la Resolución N° 612-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró infundado el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 427-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de julio de 2016 que declaró inadmisibile su solicitud de venta directa, respecto del predio de 3 043 067.22 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Pampa Tomaycalla, distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima; inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia - SBN en las partidas registrales N°s 60134186 (CUS N° 81564); 60120624 (CUS N° 59039); 60089576 (CUS 41123); N° 11787719 y (CUS N° 39787) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX - Sede Lima, en adelante "el predio"; y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), el 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, con escrito presentado el 15 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31781-2016) Saul Emiliano Berrocal Castillo, presidente de la Asociación de Medianos y Microempresarios (en adelante "la asociación") interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 612-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2016, bajo las consideraciones siguientes:

- I. La Constancia de Posesión, el Acta de Inspección Judicial, Plano y Memoria Descriptiva que presentó, fueron denegados por la SDDI por asuntos meramente formales, por lo que la SDDI no aplica los principios elementales de un proceso administrativo como son el Principio de Informalismo y Principio de Verdad Material. Asimismo, presentaron dichos documentos certificados en el Recurso de Reconsideración.
- II. El Principio de Preclusión, no se aplica del mismo modo en el procedimiento administrativo, como en el proceso Civil, pues todo procedimiento administrativo es informal y aplica el



Principio de verdad Material, por lo cual el oficio N° 101-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de enero de 2016 es una expresión de un Principio Preclusivo.

- III. No existe en nuestra legislación nacional, en los procesos administrativos la aplicación total de la denominada “preclusión” del ofrecimiento de los medios probatorios, es decir, la inclusión, como el aporte de las pruebas no precluyen como si lo es, en un proceso judicial, por lo tanto su admisión, actuación y valoración del nuevo elemento probatorio es un garantía del debido proceso administrativo.

3. Que, según el artículo 206° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “LPAG”), 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 (artículo 209° de la Ley citada), debiendo dirigirse a la autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

4. Que, la DGPE es la encargada de 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 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).

5. Que, el numeral 207.2 del artículo 207° 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.

6. Que, “la Resolución” se notificó el 25 de octubre de 2016, ante el cual “la Asociación” interpuso el recurso de apelación el 15 de noviembre de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

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

#### **De la oportunidad en la presentación de documentos que acrediten la causal de compraventa directa**

8. Que, el numeral 1.1 del artículo IV de la LPAG establece que por el 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.

9. Que, sobre el citado principio, Juan Carlos Morón Urbina señala “(...) que mientras los sujetos de derecho privado, pueden hacer todo lo que no está prohibido, los sujetos de derecho público sólo pueden hacer aquello que le sea expresamente facultado. En otras palabras, no basta la simple relación de no contradicción. Se exige, además, una relación de subordinación. O sea, que para la legitimidad de un acto administrativo es insuficiente el hecho de no ser ofensivo a la ley. Debe ser realizado con base en alguna norma permisiva que se sirva de fundamento”<sup>(1)</sup>.

10. Que, en esa línea, según establece el artículo 75.2° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2 de 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”) la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, así como Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe – Legal, previa opinión técnica de SBN.

<sup>1</sup> Morón Urbina, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativa General”. Gaceta Jurídica.2004



## **RESOLUCION N° 169-2016/SBN-DGPE**

11. Que, el artículo 77 de “el Reglamento” establece dentro de los supuestos de venta directa, la posesión consolidada, en el literal siguiente:

“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)

12. Que, el numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN señala respecto de la evaluación formal que recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

13. Que, como se puede apreciar las disposiciones antes señaladas determinan los momentos en los cuales el solicitante deberá presentar la documentación que acredite la causal invocada.

14. Que, obra en lo antecedentes administrativos que, con escrito presentado el 01 de diciembre de 2015 (S.I N° 28416-2015) de fojas 01 al 77, “la asociación” solicitó la venta directa de “el predio” al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, presentado entre otros documentos, los siguientes: 1) copia certificada de Resolución de Alcaldía N° 128/2012-M.D.A. del 12 de noviembre de 2012, emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 57-59); 2) copia simple del Certificado de Posesión N° 190/2010-MDA. del 9 de diciembre de 2010 (fojas 60); 3) copia del escrito presentado por “la Asociación” ante la Municipalidad Distrital de Aucallama el 09 de julio de 2010 (fojas 61); 4) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 149/2010-M.D.A. de 6 de diciembre de 2010 (fojas 62); 5) copia de escrito presentado ante la Municipalidad Distrital de Aucallama el 4 de junio de 2010 (fojas 64); 6) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 070/2010-M.D.A. de 24 de junio de 2010, emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 65-66); 7) copia simple del Acta de Constatación del 18 de octubre de 2010 (fojas 67-68); 8) copia simple de la Constancia de Posesión del 15 de enero de 2010 (fojas 69); 9) copia simple del Acta de Inspección Judicial del 14 de enero de 2010 (fojas 70-72); 10) copia simple de Certificado de Habilidad del Ingeniero Quintana Acuña, Víctor Ramiro, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, el 17 de abril de 2015 (fojas 73); y, 11) Memoria Descriptiva del mes de junio de 2010 (fojas 74-76); y 12) copia simple del Plano de Ubicación del mes de junio de 2010 (fojas 77).

15. Que, en atención a la documentación presentada, se advierte a fojas 85 que mediante Oficio N° 101-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”) notificado el 15 de enero de 2016 (foja 85), la SDDI comunicó las observaciones advertidas a la solicitud de venta directa formulado por “la asociación”, otorgándose un plazo de quince (15) días

hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación, para su subsanación, conforme al numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la LPAG.

16. Que, con la finalidad de subsanar las observaciones advertidas, dentro del plazo otorgado, "la asociación" presentó la documentación siguiente: 1) memoria descriptiva de "el predio" del 1 de febrero de 2016 (fojas 90); 2) carta N° 024-2016-MPH-GDUyR-SGEPT del 26 de enero de 2016 (fojas 94); 3) copia simple de la constancia de posesión del 15 de enero de 2010 (fojas 95); 4) copia simple del acta de inspección judicial de 14 de enero de 2010 (fojas 96); 5) copia certificada de Asamblea General Extraordinaria de 4 de octubre de 2015 (fojas 99); 6) copia certificada de Registro de Padrón de Socios (fojas 103); y 7) plano de ubicación de "el predio" (fojas 302).

17. Que, conforme se advierte del numeral 16.2 del décimo sexto considerando de la Resolución N° 427-2016/SBN-DGPE del 15 de julio de 2016 por la cual la SDDI declaró inadmisibles el pedido de venta directa de "el predio" señala:

"(...)

**16.2 Respecto a la segunda observación:**

**Acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.**

Respecto de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Primera Nominación de Aucallama, el 15 de enero de 2010 (fojas 95), y del Acta de Inspección Judicial del 14 de enero de 2010 (fojas 96), es de señalar que han sido presentados en copias simples y no en copias fedateadas, autenticadas, legalizadas o certificadas, tal como lo exige el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN". No obstante ello, **si bien dichos documentos han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; sin embargo, de su contenido no es posible establecer la correspondencia indubitable con "el predio"**; razones por las cuales se tiene por no subsanada la segunda observación.

"(...)"

**(El énfasis es nuestro)**

18. Que, en relación a lo acotado, se colige que la SDDI valoró oportunamente la Constancia de Posesión como el Acta de Inspección Judicial, lo cual desvirtúa el argumento respecto a que no fueron valorados en su oportunidad.

19. Que, finalmente, como sustentara la SDDI en el considerando 8.1 de "la Resolución": "(...) Tal como se indicó en el numeral 16.2 del décimo sexto considerando de "la Resolución" "la Asociación" no cumplió con la formalidad establecida en el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN"<sup>2</sup>, en la medida que en el plazo otorgado sólo presentó **copia simple** de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Primera Nominación de Aucallama el 15 de enero de 2010 (fojas 95) y el Acta de Inspección Judicial del 14 de enero de 2010 (fojas 96), pretendiendo a través del presente recurso, al adjuntarlos como nueva prueba, subsanar dicha omisión, lo cual no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración .

20. Que, asimismo, como se fundamenta en el considerando 8.2 de "la Resolución":

"(...) En el numeral 16.2 del décimo sexto considerando de "la Resolución", esta Subdirección señaló las razones por las cuales no valoró la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Primera Nominación de Aucallama el 15 de enero de 2010 (fojas 95) y el Acta de Inspección Judicial del 14 de enero de 2010 (fojas 96), siendo éstas las siguientes: i) no fueron presentadas en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, tal como lo prevé el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", siendo presentadas en copia simple; y ii) del contenido de dichos documentos no fue posible establecer su correspondencia con "el predio". En tal sentido, al haberse indicado las razones por las cuales no fueron meritadas, la decisión asumida por esta Subdirección no deviene en arbitraria.

Asimismo, "la Asociación" pretende a través del presente recurso, tal como se indicó en el numeral que antecede, subsanar extemporáneamente la observación que dentro del plazo omitió subsanarla, adjuntando las respectivas copias certificadas de los aludidos documentos (fojas 347), lo cual no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración, contraviniendo



## **RESOLUCION N° 169-2016/SBN-DGPE**

además el numeral 136 de la Ley N° 27444, según el cual prescribe que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante.

(...)"

**21.** Que, por las consideraciones antes señaladas ha quedado acreditado que "la asociación" no cumplió con subsanar las observaciones formuladas a través de "el Oficio" dentro de los plazos dispuesto en la normatividad descrita en los considerados precedentes, por lo que corresponde declarar infundado el pedido de "la Asociación" 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 y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Saul Emiliano Berrocal Castillo, presidente de la Asociación de Medianos y Microempresarios, contra la Resolución N° 612-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2016, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese



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