



RESOLUCIÓN N° 192-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 14 de diciembre de 2017

VISTO: El Expediente N° 316-2017/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE MERCADO SEÑOR DE LOS MILAGROS LOS PINOS DE SANTA MARÍA**, debidamente representado por Silvia Ipushima Enith (en adelante "la administrada"), contra la Resolución N° 0554-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de septiembre de 2017 (en adelante "la Resolución"), mediante la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), desestimó el recurso de reconsideración presentado por "la administrada" contra la Resolución N° 404-2017/SBN-SDDI de fecha 23 de junio de 2017, en el procedimiento administrativo de venta directa de un área de 1 920,00 m², ubicada en el Asentamiento Humano Los Pinos II Etapa S/N, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de 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"), 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, 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

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

SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2017 (S.I N° 36496-2017), "la administrada" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", solicitando se resuelva sobre el fondo del asunto respecto al pedido de venta directa de "el predio, bajo los siguientes fundamentos, brevemente resumidos:

"(...)

Cuando la Resolución N° 554-2017/SBN-DGPE-SDDI resuelve artículo 1° desestimar el recurso de reconsideración presentado por la Asociación de Mercado Señor de los Milagros Los Pinos de Santa María contenida en la Resolución N° 404-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio de 2017 por los fundamentos expuestos en la presente resolución al mismo tiempo que en el artículo 2° señala disponer una vez consentida la presente resolución el archivo definitivo, sin embargo en nuestra apelación señalamos dentro del marco nuestro reclamo mediante pruebas que disponemos para nuestra apelación

1. En la Ley N° 29151 Ley General de Sistema Nacional de Bienes Estatales y el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el Art. 32° señala de la capacidad para aprobar los actos. El trámite y su aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada actos establece el reglamento, se realiza antes y por :

1. La SBN para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

Es el caso que el predio en mención es de propiedad del Estado pues existe el Oficio N° 547-96-AG-OAJ de fecha 19 de junio de 1996 del Ministerio de Agricultura en donde el señor juez del Segundo Juzgado Penal de Huacho informa sobre el trámite administrativo de adjudicación de terrenos eriazos mediante referencia Oficio N° 132-C-96, en donde aclara fehacientemente y textualmente lo siguiente que los terrenos fueron posteriormente adjudicados en posesión a favor de don Albino Bernal León y don Hugo Chávez Cárdenas, dicho contrato de concesión también ha quedado sin efecto siendo por tanto actualmente el área materia de controversia de libre disposición del Estado.

Firma y sello Dr. Walter Gutiérrez Gonzales – Director General de la Oficina de Asesoría Jurídica.

2. Presentamos el Certificado de inexistencia de restos arqueológicos de fecha 02-04-2014 con número de expediente 014261-2014, que esto demuestra como medios probatorios que contamos con el CIRA del Ministerio de Cultura, dicha documentación y trabajo de campo se ha ejecutado con la población y la Municipalidad Distrital de Santa María provincia de Huara Departamento de Lima.

3. Adjuntamos el oficio N° 0013-2012-MDSM del 22 de enero de 2013 en donde queda demostrado que actualmente contamos con redes de agua y alcantarillado con recursos del estado es decir nuestra población cuenta con dichos servicios así como también el alumbrado público y en sus domicilios de cada uno de nuestros asociados demostrando la vivienda y que este terreno es del estado, en consecuencia nos asiste el derecho de la compra y venta del terreno que venimos ocupando desde el año 2000.

4. Señores miembros de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario solicitamos que nuestro recurso de apelación sea exhaustivamente revisado y finalmente con un criterio de derecho constitucional se nos resuelva y se declare fundada nuestro derecho de petición ya que queda demostrado que dicha área de terreno pertenece al estado como lo demostramos con dicho oficio del Ministerio de Agricultura que escoltamos en consecuencia pedimos que en jerarquía superior se debata y se nos convoque dentro del principio del debido procedimiento a tres dirigentes de nuestra asociación y poder demostrar con los fundamentos y medios probatorios que de acuerdo al artículo 32° #1, se nos proceda a beneficiarnos con la compra venta y la firma del contrato por correspondemos.

Necesaria aclaración sobre la Resolución N° 404-2017/SBN-DGPE-SDDI en el #10 señala una contradicción que pasamos a detallar que a empresa San Antonio del Perú- Huacho Perú SAC a favor del Sr. Paul Alvarado Pfeiffer no sería el propietario ya que en la Resolución N° 554-2017/SBN-DGPE-SDDI en el #6.2 respecto al argumento se señala que el propietario anterior era Irrigación San Antonio SA en un área de 48. 400.00 HAS y que solo existe un plano que no precisa las coordenadas, en consecuencia lo que nosotros estamos reclamando y que nos corresponde de acuerdo a ley y que los queremos adquirir como compra-venta y no regalos siendo 1, 920.00 m² lo cual debe ser desmembrado de las 48. 400.00 hectáreas. Al mismo





RESOLUCIÓN N° 192-2017/SBN-DGPE

tiempo que nos ratificamos en todos los medios probatorios que hemos alcanzado y que se encuentra incluidos en la resolución N° 554-2017 #4.4.”

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

6. Que, de la revisión de los actuados, se advierte que “la administrada” fue notificada con la Resolución N° 554-2017/SBN-SDDI el 03 de octubre de 2017, siendo el plazo máximo el 24 de octubre de 2017 y estando al numeral 11) del artículo 11° del “TUO de la LPAG”, que establece que “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley (...)”, corresponde realizar la presente calificación.

7. Que, “la administrada” interpuso el recurso el 06 de octubre de 2017, por lo que se ha interpuesto dentro del plazo de ley, verificándose la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 122° y 219° del “TUO de la LPAG”.

DEL RECURSO DE APELACIÓN Y LA CUESTIÓN JURÍDICA

8. Que, “la administrada” señala que la SDDI habría emitido “la Resolución” y declarado improcedente su pedido de Venta Directa sin considerar que “el predio” cumple con el requisito de libre disponibilidad en mérito del Oficio N° 547-96-AG-OAJ de fecha 19 de junio de 1996 emitido por la Dirección General de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Agricultura, contradiciendo así el artículo 32° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA “Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”.

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE VENTA DIRECTA Y EL AGRAVIO INVOCADO

9. Que, el artículo 74° “el Reglamento”, establece que 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 75.2° de “el Reglamento” dispone que 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 el Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico - Legal, previa opinión técnica de la SBN.

11. Que, el numeral 5.2) 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 (en adelante “la Directiva”), prevé que la



admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

12. Que, asimismo, el numeral 5.3) de "la Directiva" establece que se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.

13. Que, a su vez, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: "Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada".

14. Que, en ese orden, se desprende que el procedimiento de compraventa opera únicamente respecto de los bienes de dominio privado estatal y que su calificación está sujeta a etapas legalmente previstas, debiendo realizarse el siguiente cotejo: en primer orden, que la titularidad del predio materia de venta sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y, en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", el TUPA y "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

15. Que, respecto a la titularidad del predio materia de venta, si bien "la administrada" señala que el "predio" es de propiedad del Estado y por tanto de "libre disponibilidad" en mérito del Oficio N° 547-96-AG-OAJ de fecha 19 de junio de 1996 suscrito por el Director General de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Agricultura, que a tenor dice: "Cabe señalar que la concesión de los terrenos descritos aprobada por Resolución Directoral N° 408-87-DGRA/AR del 29 de mayo de 1987, quedó sin efecto al haberse declarado la caducidad del derecho otorgado, por incumplimiento de las obligaciones contraídas mediante Resolución Directoral N° 078-88-DGRA/AR de 16 de febrero de 1988, expedida por el ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, la misma que fue expedida impugnada sin éxito en esta vía y posteriormente ante el Poder Judicial, proceso que la fecha se encuentra vigente aún en trámite. Si bien dichos terrenos fueron posteriormente adjudicados en concesión a favor de don Albino Bernal León y don Hugo Chávez Cárdenas, dicho contrato de concesión también ha quedado sin efecto, siendo por tanto actualmente el área materia de controversia de libre disposición del Estado", tal declaración de nulidad no se evidencia a nivel jurídico y/o legal, en tanto que del Informe de Brigada N° 768-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de junio de 2017, del Informe Técnico Legal N° 0502-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio de 2017 que concluyen "4.1. "El predio" solicitado por la señora ENITH SILVA IPUSHIMA, en representación de la "Asociación de Mercado Señor de Los Milagros" de 1 920, 00 m², en el Asentamiento Humano Los Pinos II Etapa s/n, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, se encuentra inmerso en una mayor extensión denominada Irrigación San Antonio, inscrita a favor de la Empresa Irrigación San Antonio S.A.C y otros en el Tomo 58 Fojas 445 (T.A. N° 443-09-1965) con continuación en la Partida N° 08007243 del Registro de Predios de Huacho" así como del estudio de la Partida Registral N° 08007242 del Registro de Predios de Huacho – Zona Registral N° IX-Sede Lima (folios 32 a 47) se evidencia que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, es decir, que no se ha modificado la referida Partida respecto a los terceros titulares, verificándose en cambio la superposición con un área de mayor extensión inscrito en co-propiedad a favor de la Empresa San Antonio del Perú Huacho S.A (Asiento C004), Paul Alvarado Pfeiffer (Asiento C0003 y C0009) y otros (Asiento C0005 al C0008 y asiento C00010 y siguientes).

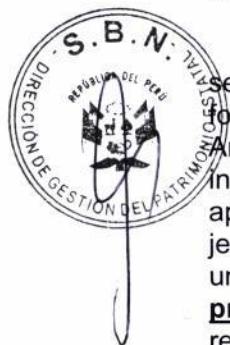
16. Que, por tanto, no habiéndose cumplido con el primer requisito de evaluación del procedimiento de venta directa impidiendo se continúe con la calificación sustancial del pedido de venta directa, resulta un imposible jurídico para la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y contrario a Derecho tramitar actos de disposición respecto de un predio del cual no es titular, conforme lo establece el numeral 5.2) de "la Directiva" en concordancia





RESOLUCIÓN N° 192-2017/SBN-DGPE

con el artículo 32° de “el Reglamento”² y siendo además que “el predio” es de titularidad de terceros por Principio de Publicidad Registral y habiéndose ponderado el contenido del oficio en mención y las cuestiones que puedan surgir con lo plasmado en la Partida Registral N° 08007242, y en tanto deban ser resultas por el Ministerio de Agricultura en lo que fuera pertinente, resulta insuficiente el contenido del referido Oficio para modificar el contexto fáctico y jurídico en el que se expidió “la Resolución”; en ese sentido, no acreditándose fehacientemente que “el predio” sea de titularidad del Estado para su adjudicación, deviene en insubsistente el agravio invocado.



17. Que, por otro lado, y sin perjuicio de lo expuesto, si bien “la administrada” solicitó se convoque a audiencia, la cual fue llevada a cabo conforme al Formato 350 obrante a folios 252 y presentó en vía de apelación el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos y el Oficio N° 0013-2013-MDSM de echa 22 de enero de 2013, es menester indicar que el artículo 209° del “TUO de LPAG” establece que el recurso administrativo de apelación es un medio que se interpone con la finalidad de que la autoridad superior jerárquica resuelva en mérito una revisión integral del procedimiento administrativo desde una perspectiva **de puro derecho y/o de diferente interpretación de las pruebas producidas presentadas con anterioridad al recurso administrativo**, y por tanto no requiere ni admite “nuevos medios de prueba” – como sí ocurre en el recurso de reconsideración- para ser actuados en este estadio procedimental; por tanto, resulta infundado valorar dichos medios probatorios con intención de declarar fundada la solicitud de Venta Directa de “el predio” como pretende “la administrada”, más aún si no se han verificados los requisitos habilitantes del mismo.



18. Que, en tal sentido, no habiéndose cumplido con las condiciones mínimas para la adjudicación de “el predio”, en estricta sujeción del principio de legalidad³, no se verifica la afectación que alega “la administrada”, máxime si la decisión de improcedencia de la solicitud de venta directa y el posterior rechazo del recurso de reconsideración, obedecieron a un análisis del cumplimiento del requisito de titularidad y disponibilidad de “el predio” en fase de calificación formal de la documentación presentada, conforme a las reglas previstas en los acápites denominados “Presentación de la solicitud y generación de expediente de

² **Artículo 32°.- De la capacidad para aprobar los actos**

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales, para aquellos de su propiedad o del Estado que estén bajo su administración.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

³ Respecto al segundo punto planteado, referido a la cuestionada 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 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 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.

venta" y "Evaluación formal de la solicitud", regulados en los numerales 6.2 y 6.3 de "la Directiva", al haberse contrastado la ausencia de requisito indispensable que faculta a esta Superintendencia la tramitación de actos de disposición, por lo que la discrepancia entre lo pretendido y entendido por "la administrada" y lo resuelto, deviene en insubsistente.

19. Que, por la atención antes expuesta, corresponde ratificar las consideraciones sustentadas en "la Resolución", debiendo declarar infundado el recurso de apelación interpuesto y dar por agotada la vía administrativa.

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 Primero.- Declarar infundado el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE MERCADO SEÑOR DE LOS MILAGROS LOS PINOS DE SANTA MARÍA**, debidamente representado por Silvia Ipushima Enith, contra la Resolución N° 0554-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de septiembre de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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