



## **RESOLUCIÓN N° 025-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 08 de marzo de 2018

Visto, el Expediente N° 915-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **MARINO ORLANDO HERRERA ATERO**, en adelante "el administrado", contra el acto administrativo contenido en el Oficio N° 3391-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de diciembre de 2017, por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que solicita acreditar la posesión del predio de 250,00 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 11, manzana B del centro poblado La Ensenada, sector Molino, distrito de Barranca, provincia de Barranca, departamento de Lima, en adelante "el predio", desde antes del 25 de noviembre de 2010, otorgándosele el plazo de quince días hábiles más el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, 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 jerárquico<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> 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 15 de enero de 2018 (S.I. N° 01473-2018) "el administrado" interpuso recurso de apelación contra el acto administrativo contenido en "el Oficio", bajo los siguientes argumentos que a modo de resumen se presentan:

"(...)

5. Como entenderá, con los documentos que presente en mi solicitud de la referencia, y que he precisado en el punto 3 de este escrito de impugnación, se puede interpretar porque conforme a las pruebas producidas, es de concluir que su representada debe declarar precedente (estimar y amparar) mi solicitud de venta directa a mi favor del bien inmueble.

6. Porque, con la constancia municipal (documento pública) de fecha 31 de octubre de 2017, que me ha sido expedida por la Municipalidad Provincial de Barranca, esta entidad pública hace constar de manera categórica y contundente que mi persona vengo pagando el impuesto predial sobre el bien inmueble desde 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

7. O sea, el solicitante ha demostrado que vengo ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

8. Entonces, cuando el acto administrativo contenido en el oficio que recurro me "requiere acredite la antigüedad de la posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo para ello, adjuntar cualquiera de los siguientes documentos: Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) y de los recibos de pago de los tributos municipalidades correspondientes a los años de posesión del predio", no tiene sustento ni base jurídica porque en mi expediente de la referencia ya la constancia municipal (documento de Barranca, entidad pública, hace constar de manera objetiva, categórica y contundente que mi persona vengo pagando el impuesto predial sobre el bien inmueble desde el 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017. Con dicha instrumental probatoria he demostrado jurídicamente que vengo ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, consecuentemente es un absurdo jurídico que en el acto administrativo contenido en el oficio que recurro se me pida acredite lo que ya está acreditando, lo que ya he demostrado objetivamente. Solicito se actúe con objetividad.

9. En consecuencia, en vía de diferente interpretación de las pruebas producidas no cabe duda que el superior en grado debe revocar la impugnada y declarar procedente la solicitud de venta directa a favor del recurrente.

(...)

12. Habiendo demostrado, con la constancia municipal (documento público) de fecha 31 de octubre de 2017, que me ha sido expedido por la Municipalidad Provincial de Barranca, que mi persona vengo pagando el impuesto predial sobre el bien inmueble desde el año 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017; es decir, que vengo ejerciendo posesión efectiva desde antes del 25 de noviembre de 2010, tal como lo contempla el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, entonces, por una cuestión de derecho, la conclusión jurídica palmaria y categórica es el superior en grado quien debe revocar la impugnada y declarar procedente mi petición formulado mediante el expediente de la referencia.

(...)"

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



## RESOLUCIÓN N° 025-2018/SBN-DGPE

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 "el Oficio" fue notificado el 22 de diciembre de 2017, ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación el 15 de enero de 2018 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 "el administrado", quien argumenta haber cumplido con acreditar la antigüedad de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, con la presentación de la Constancia N° 0124-2017-GR-MPB expedida el 31 de octubre de 2017 por la Municipalidad Provincial de Barranca, que señala que contribuyente Marino Orlando Herrera Atero, con código de contribuyente CC - 81629 SIGEN, por concepto de Impuesto Predial se encuentra inscrito y vienen pagando del año 2009 hasta el 2017, en base a "el predio", en su calidad de contribuyente de esta Municipalidad; debiendo esta Administración declarar procedente su pedido de venta directa.

### **Del procedimiento de venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"**

11. Que, mediante escrito presentado el 06 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38746-2017), mediante el cual señor Marino Orlando Herrera Atero, en adelante "el administrado", solicita la venta directa del área de 250,00 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 11, manzana B del centro poblado La Ensenada, sector Molino, distrito de Barranca, provincia de Barranca, departamento de Lima, en adelante "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".

12. Que, al respecto, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "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.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).



13. Que, asimismo, el artículo 75.2º de “el Reglamento” establece que la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, 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.

14. Que, a su vez, el artículo 77º del “Reglamento” regula entre otras causales de compraventa directa, las siguientes:

“(…)

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 cuente con los documentos que acrediten indubitadamente 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.”. (El énfasis es nuestro)

15. Que, por otro lado, el procedimiento de Venta Directa se encuentra desarrollado en 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”. Teniéndose en cuenta que, el literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, se debe acreditar la antigüedad de posición adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los recibos de Pago de los tributos municipalidades 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 ante 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 sus predecesores.

(…)

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiera, adjuntado el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.”(El subrayado es nuestro).

16. Que, ahora bien, “el administrado” argumenta que con la presentación de la Constancia N° 0124-2017-GR-MPB expedida el 31 de octubre de 2017 por la Municipalidad Provincial de Barranca, que señala que contribuyente Marino Orlando Herrera Atero, con código de contribuyente CC – 81629 SIGEN, por concepto de Impuesto Predial se encuentra inscrito y vienen pagando del año 2009 hasta el 2017, en base a “el predio”, en su calidad de contribuyente de esta Municipalidad, adjunta en su escrito de solicitud de venta directa (S.I. N° 38746-2017), habría cumplido con acreditar



## **RESOLUCIÓN N° 025-2018/SBN-DGPE**

que viene ejerciendo posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, conforme lo establece el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento".

17. Que, es de indicarse, que para la calificación de un pedido de venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", es determinante que el solicitante pueda probar encontrarse en posesión del predio materia con anterioridad al 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", la carga de la prueba recae en el solicitante, quien deberá de cumplir con adjuntar cualquiera de los documentos indicados en el literal j) del artículo 6.2 de "la Directiva".

18. Que, respecto de la presentación de la copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los recibos de Pago de los tributos municipalidades correspondientes a los años de posesión del predio, la importancia de los referidos se centra en la posibilidad de evaluar la fecha de posesión **a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente**, como lo señalada el literal j.1) del artículo 6.2 de "la Directiva". Es decir, la fecha de posesión se computa a partir de la fecha en que se realiza el pago ante entidad correspondiente.

19. Que, por la siguiente razón, es que de la Constancia expedida por la Municipalidad Provincial de Barranca presentada por "el administrado" no es posible comprobar la fecha en que se realizaron los referidos pagos, puesto que si bien dan cuenta de que "el administrado" se encuentra inscrito y viene pagando del año 2009 hasta 2017, el mismo fue expedido con fecha 31 de octubre de 2017, por tanto, no se advierte los años en que se realizaron los pagos, pudiendo ser antes de la fecha probatoria de la posesión o posterior a la misma. Por tanto no constituye un documento idóneo para probar fehacientemente el cumplimiento de la causal invocada.

20. Que, sin perjuicio a lo indicado anteriormente, se advierte de "el Oficio" que "la SDDI" conforme lo indicado en la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" y el literal j.1) del artículo 6.2 de "la Directiva", solicito "acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiera, adjuntando el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente.", documento que se advierte no ha sido presentado por "el administrado", ni ha sido materia de pronunciamiento por parte del mismo en el recurso de apelación, debiendo de tenerse por no presentado.

21. Que, en consecuencia, corresponde ratificar el acto administrativo contenido en "el oficio" impugnado, debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse 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 Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el señor Marino Orlando Herreta Atero, contra el acto administrativo contenido en el Oficio N° 3391-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de diciembre de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dando por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



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