



RESOLUCIÓN N° 105-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 26 de setiembre de 2018

Visto, el Expediente N° 132-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **SANDRA PAOLA FIESTAS ZEGARRA** (en adelante "la administrada"), interpone recurso de apelación contra la Resolución la Resolución N° 0447-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante (la "SDDI"), declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** respecto de una área de 125,49 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura; (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 en adelante el "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".

4. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada en fecha 30 de agosto de 2018, en el domicilio real de "la administrada", ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 14 de agosto de 2018 (S.I. N°

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



29952-2018) 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.

5. Que, "la administrada" interpone su recurso de apelación, bajo los siguientes fundamentos:

- Que de la documentación que se ha presentado y de la subsanación de las observaciones advertidas; si se ha demostrado que el recurrente se ha encontrado en posesión del bien inmueble desde el año 2010, tiempo en el cual he constituido mi vivienda donde además habito y me he desarrollado con mi familia, que tengo necesidad de vivienda, la misma que por derecho constitucional me corresponde.
- Que, lo resuelto en los artículos 1° y 3° de la resolución apelada, no se ajustan a una realidad social, y vulnera nuestro derecho de vivienda

De los requisitos para la venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"

6. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 del "ROF de la SBN", la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

7. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° del Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

8. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

De los argumentos de "la administrada"

9. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 545-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2018, se concluye que:

"(...)Totalmente en ámbito de los predios inscritos en la Partida N° 11004815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, de propiedad del Estado, afectado en uso al Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú y con el predio descrito en el asiento 9 de la Partida N° 11037661 del Registro de



RESOLUCIÓN N° 105-2018/SBN-DGPE

Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura de Propiedad de La Asociación Pro Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleos del Perú –Operaciones en el Noroeste”.

Asimismo se advirtió que como consecuencia de la evaluación efectuada respecto a la titularidad de “el predio” en las diferentes base gráficas, éste, se encuentra en un ámbito de duplicidad registral entre las partidas descritas (11004815 y 11037661), que a la fecha no han sido cerrados, asimismo, no existen anotaciones de trámites de cierre por superposición entre dichas partidas.

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 773-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018, se concluye que:

“(…) En virtud de la evaluación descrita se ha determinado que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso) otorgado a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú y constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³. No obstante a lo expuesto, se advierte además que “el predio” se superpone totalmente con el predio inscrito a favor de la Asociación Pro Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleos del Perú – Operaciones en el Noroeste y del Estado, es decir, existe una duplicidad registral⁴ entre las aludidas partidas (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos)”.

Del mencionado informe, líneas abajo se señala que, resulta infundado pronunciarse sobre la presentación o no de los documentos requeridos mediante el Oficio N° 1031-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2018, en la medida que ha quedado acreditado que “el predio” no constituye un bien de libre disponibilidad por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

De la calidad de “el predio”

² Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁴ **Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



12. Que, el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, señala que: “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”. Conforme a ello, podemos señalar que la Constitución no define que es un bien de dominio público, solo se limita a señalar las cualidades que posee un bien público (inalienable e imprescriptible).

13. Que, por ello, el Tribunal Constitucional Peruano en su labor interpretativa e integradora de la Carta Magna, ha clasificado los tipos de bienes que tiene el Estado, en la STC N.º 006-1996-AI/TC, que: “(...) Los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público; sobre los primeros el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado; sobre los segundos ejerce administración de carácter **tuitivo y público** (...)” (negrita y subrayado nuestro).

14. Que, de lo expuesto, podemos inferir que los bienes de dominio público, son aquellos bienes donde el Estado ejerce su propiedad en la forma de administración ello concordante con lo señalado por el supremo intérprete de la Constitución en los expedientes acumulados: N.ºs 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC, que señala: “Los bienes poseídos por los entes públicos, a título público, son los comprendidos bajo el nomen de dominio público. Lo que hace que un bien del Estado tenga dicha condición es su afectación al servicio y uso públicos”. También se ha definido al dominio público como la: “forma de propiedad especial, afectada al uso de todos, a un servicio a la comunidad o al interés nacional, es decir, que está destinada a la satisfacción de intereses y finalidades públicas y, por ello, como expresa el artículo 73° de la Constitución, tiene las características de bienes inalienables e imprescriptibles, además de inembargables”.

15. Que, con base en ello, se debe entender que el Estado no ostenta ninguna situación jurídica de propietario civil, sino ejerce su calidad de propietario sobre sus predios en la administración y funciones que cumplen los mismos (bienes) en beneficio de la Nación y por mandato expreso de ley.

16. Que, por ello, la Superintendencia de Bienes Nacionales, es el ente encargado de la administración de los bienes del Estado ejerciendo así la función de propietario de los bienes del Estado. Por lo tanto, en la Ley N° 29151, en su artículo tres, este ente administrativo ha delimitado que bienes están bajo su alcance normativo⁵.

17. Que, aunado a la calidad de bien de dominio público donde se encuentra “el predio”, se tiene además que este se superpone totalmente con el predio inscrito a favor de la Asociación Pro Vivienda de servidores nuevos de petróleos del Perú.

18. Que, por lo que, conforme a lo señalado en el artículo 74 de “el Reglamento” se tiene que solo podrán ser objeto de compra venta los bienes de dominio privado estatal. Por otro lado, se advierte que “el predio” se encuentra afecta en uso el mismo que esta otorgado al Ministerio de Defensa o Fuerza Aérea del Perú, por lo que no se advierte que se cumpla con lo establecido en “el Reglamento”.

19. Que, revisado los argumentos presentado por la administrada, no se advierte argumento o nueva prueba que ayude a determinar las imposibilidades señaladas en la calificación realizada por la “SDDI”, por lo que resulta inoficioso manifestarse sobre los demás puntos esgrimidos en la solicitud de “la administrada”.

20. Que, finalmente, en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la

5 Artículo 3.- Bienes estatales.- Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales comprenden los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 105-2018/SBN-DGPE

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y la "Directiva N° 006-2014/SBN"



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 interpuesto por **SANDRA PAOLA FIESTAS ZEGARRA**, contra la Resolución N° 447-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



[Firma manuscrita]
Abog. Víctor Hugo Rieriquez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES