SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN Nº 154-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de noviembre de 2018

Visto, el expediente N° 526-2017/SBNSDDI, la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA** (en adelante, "la Administrada"), representada por Marino Máximo Obregón Obregón; interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 874-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018 (folio 104) emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI (en adelante, "la SDDI"), que declaró inadmisible su solicitud de venta directa del predio de 1 667,60 m², ubicado en avenida Colectora s/n, a la altura del km. 42 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13331888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 89800, (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, el artículo 218° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta 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.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE (en adelante, "la DGPE") evaluar y 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 literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

4. Que, la Directiva N° 006-2014/SBN, "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN, establece el procedimiento administrativo para solicitar la compraventa directa de los predios estatales.

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22191-2017) (folio 01), "la Administrada" peticiona la venta directa de "el predio", amparada en las causales c) y d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, en adelante "el Reglamento".

7. Que, como parte de la etapa de calificación, mediante Informe Preliminar N° 525-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2017 (folio 42), "la SDDI" realizó el análisis técnico de la solicitud presentada, determinando:

"IV. CONCLUSIONES:

4.1 "La administrada" ha solicitado la compra venta directa por las causales c) y d), respecto de "el predio" que cuenta con un área gráfica de 1 667,60 m^2, área que fue materia de evaluación en este informe.

4.2 Del análisis realizado se concluye que "el predio" hace referencia al **predio inscrito en la partida n.° 13331888 actualmente a favor del Estado administrado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asignado con el CUS 89800.**

4.3 De la revisión de la partida n.° 13331888 se independizó de la partida matriz n.° 12220647 del Registro de Predios de Lima de fecha 17.11.14. Dicha independización se efectúa a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, en mérito a la transferencia otorgada por el Estado mediante resolución n.° 034-2012/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 27.12.2012. Posteriormente se inscribe la reversión de dominio mediante Resolución n.° 1075-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 06.12.2016, la cual resuelve disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto al área de 1 667,60 m^2.

Se pone de conocimiento que según partida la ubicación del predio es Sub Lote A, Avenida Alejandro Bertello a la altura del Km. 42 de la Carretera Panamericana Norte en Santa Rosa.

4.4 Del resultado a la revisión de diversas bases gráficas que la SBN accede a manera de consulta como, PETT, Sistema Vial del MTC, Restos Arqueológicos del Ministerio de Cultura, Áreas Reservadas del Ministerio del Ambiente, INGEMMET, Comunidades campesinas, COFOPRI, portafolio inmobiliario, proceso judicial, predios recuperados y muestran que no existe superposición alguna con "el predio" solicitado.

4.5 Se encontró que "el predio" solicitado se superpone gráficamente con las siguientes solicitudes:

S.I. 01287-2017, respondido con Resolución n.° 120-2017/SBN-DGPE-SDAPE, del 28.02.17
S.I. 07414-2011, respondido con oficio n.° 6895-2011/SBN-DGPE-SDDI del 23.06.2011
S.I. 14641-2012, respondido con oficio n.° 1796-2012/SBN-DGPE-SDDI del 13.12.2012
S.I. 03344-2011, respondido con oficio n.° 4123-2011/SBN de fecha 11.04.2011.

4.6 Del sustento de "la administrada" acerca de su posesión indica que tiene posesión desde el año 1996, fecha en que la Municipalidad de Santa Rosa les realizó la entrega para edificación de su capilla. Para ello presenta cierta documentación pero que en la revisión se observa que no coincide en área ni en ubicación de acuerdo al predio solicitado, solo la documentación y medios probatorios que hace referencia al predio materia de evaluación son los planos perimétricos y de ubicación.

4.7 De la zonificación de "el predio" "la administrada" no presenta Certificado de parámetros urbanísticos y Edificatorios, sin embargo no obstante a ello se pudo verificar que de acuerdo al plano de zonificación del Distrito, Área de Tratamiento Normativo I y II, Ordenanza n.° 1085-MML del 18-10-07, publicado el 26-10-07, el predio se encuentra dentro de zonificación OU (Otros Usos)"

8. Que, por ello, mediante Oficio N° 3442-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de

diciembre de 2017 (folio 50), se solicitó a "la administrada" que: **i)** presente un escrito aclarando la causal en la cual enmarca su pedido; y, **ii)** acredite documentariamente el cumplimiento de la causal que invoque; otorgándosele para la subsanación de las observaciones advertidas el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, bajo apercibimiento de declararse inadmisible su solicitud.

9. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero de 2017 (S.I. N° 02452-2018) (folio 60), dentro del plazo otorgado, "la Administrada", invoca como sustento de su pedido la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, adjunta – entre otros – los siguientes documentos: **a)** declaración jurada sobre la autenticidad de la documentación presentada suscrita por Marino Máximo Obregón Obregón (foja 61); y, **b)** copia simple de la declaración jurada de autovaluo (HR y PU) del año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 64).

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 229-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018 (folio 67) e Informe Técnico Legal N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018 (folio 70), se concluye que debe declararse inadmisible la solicitud presentada por "la Administrada", mediante el cual peticiona la venta directa de "el predio"; por no haber subsanado correctamente las observaciones advertidas a su solicitud.

11. Con base en todo lo actuado, mediante Resolución N° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo 2018 (folio 72), "la SDDI" resolvió declarar inadmisible la solicitud de venta directa de "el predio".

12. Que, como resultado de ello, mediante escrito presentado el 16 de mayo de 2018 (S.I. N° 17929-2018) (folio 78), "la Administrada" interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI.

13. Que, en virtud de ello, con Oficio N° 1208-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 (folio 90), "la SDDI" requirió lo siguiente: **a)** el representante de "la Administrada" debe acreditar sus facultades de representación, de conformidad con el artículo 62° del Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, en adelante "TUO de la LPAG"; y **2)** presentar una nueva prueba que sustente el recurso de reconsideración; para lo cual, en virtud del numeral 141.4 del artículo 141° del "TUO de la LPAG"; se le otorgó el plazo de 10 días hábiles, más (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida a su solicitud.

14. Que, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2018, dentro del plazo otorgado, "la Administrada" adjuntó los siguientes documentos: **i)** copia simple del Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada por "la administrada", el 16 de junio de 2017 (folio 95); **ii)** copia simple de la Constancia de No Adeudo N° 067-2018-GAT/MDSR emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 12 de junio de 2018 (folio 97); y, **iii)** copia simple del recibo de pago por concepto de impuesto predial de los años 2006, 2007 y 2008, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, con sello de cancelación del 27 de setiembre de 2010 (folio 98).

15. Que, en ese sentido, mediante Informe Técnico Legal N° 1026-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2018 (folio 99), se concluyó que debe declararse inadmisible el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI; debido a que "la Administrada" no subsanó lo requerido mediante Oficio N° 1208-2018/SBN-DGPE-SDDI, relacionado con la acreditación del representante de "la administrada".

16. Que, a través de la Resolución N° 874-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018 (folio), "la SDDI" resolvió declarar inadmisible el recurso de reconsideración interpuesto por "la administrada".

17. Que, como resultado de ello, mediante escrito presentado el 06 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40120-2018) (folio 103), "la Administrada" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 874-2018/SBN-DGPE-SDDI, bajo los siguientes argumentos:

> "(...)
> 1. Indica que el 16 de junio de 2017, el señor David Alex Bravo Laveriano convocó a la Asamblea General Ordinaria, preocupados los asociados por la situación del local de nuestra Santa Patrona la Virgen "Natividad de Chinlla", esta convocatoria la hizo en su calidad de último presidente inscrito en la oficina de la SUNARP, ya que si bien es cierto el presidente electo era el señor Teodosio Jacinto Obregón Espinoza, también es cierto que mientras no esté inscrito en SUNARP podía únicamente desempeñar su función internamente y su inscripción se solicitó el mes de diciembre de 2017.
> 2. Ante la observación planteada, nos vimos en la necesidad de convocar a una Asamblea General Extraordinaria, con la finalidad absolverla, así como ratificar los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria del 16 de junio de 2017.
> 3. Para sustentar lo señalado, adjunta el Acta de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2018.
> (...)"

18. Que, mediante Memorando N° 3766-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de octubre de 2018 (folio 109), "la SDDI" remitió a "la DGPE" el recurso de apelación con todos los actuados contenidos en el Expediente de la referencia.

Del recurso de apelación

19. Que, el artículo 215° del "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 sustenta 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[1].

20. 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.

21. El numeral 216.2 del artículo 216° del "TUO 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.

22. Que, corresponde a "la DGPE" 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 artículo 218° del "T.U.O de la LPAG" e

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

inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

23. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada en fecha 25 de octubre de 2018, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación en fecha 06 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40120-2018) 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.

24. Que, en tanto, cumplidos los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la administrada".

Del procedimiento de venta directa bajo la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento"

25. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22191-2017), complementado con el escrito presentado el 24 de enero de 2018 (S.I. N° 02452-2018), "la administrada" solicitó la venta directa de "el predio", al amparo del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento".

26. Que, el artículo 74° de "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).

27. 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.

28. Que, a su vez, el literal d), artículo 77º de "el Reglamento" regula entre otras causales de compraventa directa, las siguientes:

> "(…)
> **d)** Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades (El énfasis es nuestro)
> (…)"

29. Que, por otro lado, el literal b) del numeral 6.2 de la Directiva Nº 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 Nº 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014, en adelante "la Directiva"; señala que la solicitud de venta directa debe contener "los

nombres y apellidos completos, (…) la calidad de representante y de la persona jurídica a quien representa". Por su parte, el literal e) del numeral 6.2 de "la Directiva", indica que tratándose de persona jurídica se debe adjuntar "copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este".

30. Que, asimismo, el artículo 62° del "TUO de la LPAG", señala que "las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes".

31. Que, el segundo párrafo del artículo 161 del Código Civil Peruano, aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295, dispone que "es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se le atribuye".

32. Que, en el asiento A00003 de la partida registral N° 11013221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folio 88), obra inscrito el periodo de vigencia (del 09 de setiembre de 2013 al 08 de setiembre de 2015) del Consejo Directivo de "la administrada", presidido por David Alex Bravo Laveriano.

33. Que, por su parte, en el asiento A00004 de la partida registral N° 11013221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folio 89), obra inscrito el periodo de vigencia (del 30 de abril de 2017 al 29 de abril de 2019) del Consejo Directivo de "la administrada", presidido por Teodosio Jacinto Obregón Espinoza. Cabe precisar que, el título para inscribir el nombramiento del Consejo Directivo fue presentado el 06 de diciembre de 2017 e inscrito el 24 de enero de 2018.

34. Que, con Oficio N° 1208-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 (folio 90), "la SDDI" requirió a "la administrada" acreditar las facultades de su representante (señor Marino Máximo Obregón Obregón), de conformidad con el artículo 62° del "TUO de la LPAG"; para lo cual, se le otorgó el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil).

35. Que, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2018, dentro del plazo otorgado, "la administrada" adjuntó la copia simple del Acta de Asamblea General Ordinaria del 16 de junio de 2017, presidida por David Alex Bravo Laveriano (folio 95), donde se propone a Marino Obregón Obregón para que realice los trámites ante esta Superintendencia. Respecto a dicho documento, en el décimo considerando de la Resolución N° 874-2018/SBN-DGPE-SDDI, "la SDDI" sostiene que el mandato de David Alex Bravo Laveriano no se encontraba vigente a la fecha de la celebración de la Asamblea, por lo que los acuerdos adoptados en dicha Asamblea resultan ineficaces en aplicación de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 161 del Código Civil Peruano. En tal sentido, no se ha cumplido con acreditar que Marino Máximo Obregón Obregón cuenta con las facultades de representación de "la administrada".

36. Que, por lo expuesto, "la SDDI" concluye que "la administrada" no ha cumplido con subsanar lo solicitado a través del Oficio N° 1208-2018/SBN-DGPE-SDDI; por lo cual, resolvió declarar inadmisible el recurso de reconsideración.

37. Que, como resultado de ello, "la administrada" adjunta – entre otros – a su recurso de apelación, el Acta de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2018 (folio 107). De la revisión de dicho documento, se advierte que la referida Asamblea fue presidida por Teodosio Jacinto Obregón Espinoza, quien ostenta el cargo de presidente de la Hermandad Virgen Natividad de Chinlla Asociación Santa Rosa; asimismo, se desprende que mediante dicha asamblea se ratifica el acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de fecha 16 de junio de 2017, presidida por David Alex Bravo Laveriano, quien no ostentaba en dicha fecha el cargo de presidente.

RESOLUCIÓN Nº 154-2018/SBN-DGPE

38. Que, en atención a lo expuesto, no se advierte del recurso administrativo presentado por "la administrada" argumento o prueba que desvirtúe lo decidido por "la SDDI" a través de "la Resolución"; más bien, se observa que ha confirmado lo sustentado por "la SDDI", en la medida que presenta argumentos y documentos para ratificar el acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de fecha 16 de junio de 2017, que fue ineficaz porque el mandato de David Alex Bravo Laveriano no se encontraba vigente a la fecha de su celebración.

39. Que, al haberse evaluado "la Resolución", emitida por "la SDDI", se determina que ésta 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" y en consecuencia, corresponde ratificar los fundamentos de "la Resolución" impugnada, 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; la Directiva N° 006-2014/SBN, "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN, el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, aprobado con Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS; y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo primero.- Declarar infundado el recurso de apelación presentado por la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA**, contra la Resolución N° 874-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de octubre de 2018, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo segundo.- NOTIFICAR la presente Resolución a la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA,** representada por Marino Máximo Obregón Obregón.

Regístrese y comuníquese.

S.B.N. DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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