



RESOLUCIÓN N° 145 -2018/SBN-DGPE

San Isidro, 19 de noviembre de 2018

Visto, el Expediente N° 845-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACION FORESTACION LAS TORRES DE SAN ANTONIO representado por su presidente Wilber José Valdez Flores** (en adelante "la administrada"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 702-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de octubre de 2018, (en adelante "la Resolución"), por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI") declaro improcedente la solicitud de la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 9272,29 m² y 491,04 m² sin continuidad física, ubicados en el Sector Chen Chen, adyacente a la Av. Circunvalación, en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua; (en adelante "los predios"), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), 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".

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



4. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada en fecha 29 de octubre de 2018, en el domicilio señalado por “la administrada” en su escrito presentado el 25 de octubre de 2018 (S.I. N° 37591-2018); ante lo cual, “la administrada” interpuso recurso de apelación en fecha 12 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40969-2018) 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.

ANTECEDENTES:

5. Que, mediante escrito presentado el 13 de octubre de 2017 (S. I. N° 35908-2017), la Asociación Forestación las Torres de San Antonio representada por su presidente Wilber José Valdez Flores solicita la venta directa de “los predios”, bajo el sustento de encontrarse en posesión sobre los mismos desde el año 2011. Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: 1) copia legalizada del certificado de vigencia emitido el 26 de junio de 2017 emitido por la Oficina Registral de Moquegua; 2) copia legalizada del impuesto predial (formularios HR y PR) del periodo 2011 al 2014 emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de San Antonio; 3) copia simple del Acta de Constatación General de Posesión de terreno eriazo emitido el 16 de noviembre de 2013 por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen de la Corte Superior de Justicia de Moquegua; 4) copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita el 30 de mayo de 2017 por el Ingeniero Civil Franklin Arpasi Llanque; 5) copia legalizada del plano perimétrico suscrito en mayo de 2017 por el Ingeniero civil Franklin Arpasi Llanque; 6) copia legalizada de acta de asamblea de asociados del 3 de setiembre de 2017; y, 7) copia del acta de constatación de posesión de terreno eriazo emitida el 26 de octubre de 2012 por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Moquegua.

6. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “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”).

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 888-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018, en el que se determinó, entre otros:

“ (...)

IV) CONCLUSIONES:

De la evaluación técnica se desprende lo siguiente:

- 4.1 “Los predios” forman parte del ámbito inscrito a favor del Estado, en la **Partida N° 11039958** de la Oficina Registral de Moquegua y anotado con código SINABIP – **CUS N° 101594**.
- 4.2 “Los predios” no se superponen con Concesiones Mineras, Comunidades Campesinas, Áreas Naturales protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, acciones de formalización por parte de Cofopri, restos arqueológicos, vías, procesos judiciales y solicitudes de venta directa de predios en estado pendiente o en trámite, ni predios que se encuentren en evaluación o estén incorporados al portafolio inmobiliario de la SBN.
- 4.3 “El administrado” señala tener posesión continua, pública y pacífica **desde el año 2011**, por lo que **no se acogería a ninguna de las causales de posesión establecidas** el el artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (Ley 29151), aprobado con D.S. N° 007-2008-Vivienda y sus modificatorias, dado que **la causal c)** solicita tener **posesión consolidada hasta el 24.11.2010** y





RESOLUCIÓN N° 145 -2018/SBN-DGPE

la **causal d)** solicita tener control posesorio (área delimitada en su totalidad por obras civiles) hasta el **24.11.2005**.

4.4 Finalmente, de los análisis del cambio físico-temporal con imágenes satelitales, se advierte que "los predios" se ubican sobre terrenos eriazos, de topografía agreste sin presencia de vegetación, los cuales se encuentran desocupados en su mayor extensión, salvo de la existencia de ocupaciones dispersas que aparecen a partir de julio de 2013.
(...)"

8. En ese contexto se emite el Informe de Brigada N° 1028-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre del 2018 el mismo que señala:

"(...)

3.6 Como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

3.7 (...) ii) de acuerdo al análisis físico-temporal realizado desde el 2003 al 2017 con el aplicativo Google Earth, se observa que el área de 491,04 m² se encuentra desocupada hasta la última toma satelital (octubre de 2017) y el área de 9 272,29m² se encuentra ocupada parcialmente desde junio del 2011.

3.8 (...) "la administrada" peticiona la venta directa en virtud de la posesión que señala ejercer sobre "los predios", en ese sentido corresponde se evalúe su requerimiento en el marco de lo establecido en el artículo 77° de "el Reglamento", que establece como causales relativas a la posesión las causales c) y d), siendo que para la primera de ellas se establecen cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio"; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; mientras para la segunda causal invocada se requiere: a) posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

3.9 En ese contexto si bien "la administrada" no se acogió expresamente a alguna de las causales de posesión, ha señalado que su posesión sobre "los predios" la viene ejerciendo desde el año 2011, lo que coincide con lo descrito en el ítem ii) del informe preliminar citado en el numeral 3.7 del presente informe, el cual señala que de las imágenes satelitales de la superficie territorial, que la SDDI utiliza según lo señalado en el último párrafo del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", el área de 491,04 m² hasta octubre de 2017, se encuentra desocupada y el área de 9 272,29 m² presenta ocupación parcial desde junio de 2011, con lo cual ha quedado demostrado que no se cumple con el requisito de antigüedad de la posesión establecida en los literales c) y d) del artículo 77° de "el



Reglamento”; por lo que corresponde se declare improcedente lo solicitado.

9. Que, por ello se emite la resolución N° 702-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre de 2018 (en adelante, “la Resolución”) con base en todo lo actuado por la SDDI se declaró improcedente el pedido de venta directa presentado por “la administrada”.

10. En consecuencia, “la administrada” en fecha 12 de noviembre del 2018 interpuso su recurso de apelación (S.I. N° 40969-2018) bajo los siguientes argumentos que brevemente resumimos a continuación:

1. Que la resolución administrativa carece de asidero factico y legal, además se vulnera el principio de razonabilidad y objetividad toda vez que únicamente se ha tenido en cuenta para rechazar nuestro pedido de venta directa, la antigüedad de la posesión que ostentamos mas no, nuestra posesión pública, pacífica y continua por más de 7 años respecto del bien constituido por el terreno eriazo de 9272.30 m² y 491.04 m², además no se ha tenido en consideración que dicha área le pertenece al Estado y se encuentra en situación o de libre disponibilidad.
2. Que los requisitos establecidos en el artículo 74 y 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, es un candado legal, pues evita que la administrada pueda alcanzar y obtener la propiedad cancelando el justiprecio a través de la venta directa, a pesar de cumplir con los demás requisitos exigidos por la norma referida precedentemente.
3. Que “La administrada” señala que la SDDI ha faltado al debido procedimiento, dado que la administración pública de conformidad con lo señalado en el artículo 115° del TUO de la Ley N° 27444, se encuentra en la obligación de dar al interesado una respuesta por escrito dentro del plazo legal, debidamente fundamentada y arreglado a derecho, siendo que en el presente caso la institución no ha dado respuesta adecuada y fundamentada respecto a su pedido de adjudicación directa.
4. Que, basta que no se cumpla uno de los requisitos establecidos en la Directiva N° 006-2014/SBN, para rechazar la venta directa solicitada, sin embargo, cumplen con todos los requisitos establecidos en la ley, excepto la antigüedad, ya que la administrada ostenta la posesión desde inicios de 2011, para lo cual adjuntan la documentación que acredita de modo fehaciente la posesión legítima, continua y pública, la buena fe de su posesión, así como la intención de pagar el justiprecio al Estado a través de la adquisición directa por el terreno en posesión, teniendo en consideración que es un terreno eriazo, de libre disponibilidad y de propiedad del Estado, lo que no ha sido meritudo a efecto de conceder el pedido de la administrada.
5. Que la única razón que se expresa es que la posesión de la administrada se instauró con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual no ha procedido su pedido, por lo que es considerado sin asidero legal ni motivación.
6. Que la SBN ha obrado con desconocimiento de la Ley N° 29151 y la Ley N° 27444, en el que se consagra el principio del debido procedimiento.
7. Las facultades de la SBN no pueden ser ejercidas de manera arbitraria y desconociendo la normatividad legal vigente vulnerando los derechos de los administrados a tener un debido procedimiento administrativo, en el que se respete el derecho de posesión y de propiedad.

11. Que, mediante Memorando N° 3844-2018/SBN-DGPE-SDDI, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario remitió el presente expediente administrativo, a fin de emitir la resolución correspondiente.

De los requisitos para la venta directa bajo la causal c) y d) del artículo 77 de “el Reglamento”

12. 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION N° 145 -2018/SBN-DGPE



13. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "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").

14. 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 los incisos c) y d) en el artículo 77° de "el Reglamento".

De los argumentos de "la administrada"



15. Que, del Informe de Brigada N° 1028-2018/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que el predio: "En el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 888-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018 en el que se concluye respecto de "los predios" lo siguiente: *i) se encuentran inscritos a favor del Estado en la partida registral N° 11039958 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua; y, ii) de acuerdo al análisis físico-temporal realizado desde el 2003 al 2017 con el aplicativo Google Earth, se observa que el área de 491,04 m2 se encuentra desocupada hasta la última toma satelital (octubre de 2017) y el área de 9 272,29 m2 se encuentra ocupada parcialmente desde junio de 2011.*

16. Que, por ello, se advierte que el predio no cumpliría con lo estipulado en la norma que le sirve de sustento, ya que la posesión se viene ejerciendo desde el año 2011, requisito que no concurre en el presente caso conforme a los literales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento".

17. Que, asimismo, "la administrada" no ha señalado en su apelación, con respecto a la desocupación del área de 491,04 m2 hasta octubre de 2017 y la ocupación parcial del área de 9 272,29 m2 desde junio de 2011, conforme a las imágenes satelitales de la superficie territorial, que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario utiliza conforme a lo señalado en el numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

18. Que, así pues, la norma es clara al señalar, que procederá la compraventa directa de un predio estatal cuando el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 para la causal establecida en el literal c); o, tener la posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 para la causal señalada en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento".

Falta de motivación de "la Resolución"

19. Se entiende por **motivación**, lo señalado en el Diccionario del español jurídico de la RAE, la: "exposición de las razones o fundamentos en que se basa una decisión" y, por **motivación del acto administrativo**, la "obligación del órgano que adopta la decisión de incluir en ella una exposición sucinta de los hechos y fundamentos jurídicos en los que se basa". Entonces, podemos inferir que la motivación se debe enmarcar no el iter mental de quien la emite, si no sobre los motivos (entendido como hechos) que justifica la decisión y encuentran respaldo en la norma vigente del ordenamiento jurídico.

20. Que, asimismo, en relación con el referido Deber de Motivación, el Tribunal Constitucional ha establecido el siguiente criterio: "(...) La motivación supone la exteriorización obligatoria de las razones que sirven de sustento a una resolución de la Administración, siendo un mecanismo que permite apreciar su grado de legitimidad y limitar la arbitrariedad de su actuación". Líneas debajo de la misma resolución se señala: "De otro lado, tal motivación puede generarse previamente a la decisión – mediante los informes o dictámenes correspondientes – o concurrentemente con la resolución, esto es, puede elaborarse simultáneamente con la decisión. En cualquier caso, siempre deberá quedar consignada en la resolución"².

21. Que, por ello, podemos señalar que el principio de debida motivación está ligado al principio de debido procedimiento ya que se constituye en un mandato imperativo a todas las entidades sin excepción alguna para que fundamenten sus actos administrativos de forma clara, en cualquier etapa del procedimiento, mediante una relación clara, concreta y directa de los hechos y las razones legales que justifican la adopción de las razones que dieron origen a sus actuaciones.

22. Que, de lo advertido en "la Resolución", esta se funda en base a los informes y ficha técnica debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que "la Resolución" se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: "Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...) "³.

23. Que, al respecto, no se advierte del recurso administrativo presentado por "la administrada" prueba o argumento que desvirtúe lo decidido por la SDDI, ya que presenta una argumentación basada el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la ley menos el requisito de la antigüedad requerida, por cuanto "la administrada" solo se ha limitado a confirmar lo señalado por dicha Dirección.

24. Que, por su parte, el principio del debido procedimiento, se expresa como el derecho a la no desviación de los fines del procedimiento administrativo, es decir, la aplicación de la normativa pertinente para la evaluación de la solicitud; en ese aspecto ha quedado demostrado que la SDDI, procedió a evaluar el pedido de venta directa conforme lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento y la Directiva N° 006-2014/SBN, no verificándose la vulneración al principio de razonabilidad consagrado en el numeral 1.4 del TUO de la Ley N° 27444, en cuanto a la observancia y armonía con el ordenamiento jurídico en su integridad, excluyendo todo tipo de abuso de derecho.

25. 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 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 "Directiva N° 006-2014/SBN".

² Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional con fecha 17 de febrero de 2005, en los seguidos de Acción de Amparo por doña Blethyn Oliver Pinto vs. Comandante General del Ejército (Exp. N° 4289-2004-AA/TC)

³ FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomia. 2011 abril N° 34.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION N° 145 -2018/SBN-DGPE

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 **ASOCIACION FORESTACIÓN LAS TORRES DE SAN ANTONIO** representada por su presidente **Wilber José Valdez Flores**, contra la Resolución N° 702-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre 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.-



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