

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0036-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 12 de junio de 2020

VISTO:

El expediente N° 777-2019/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04741-2020) por el abogado Aldrin Contreras Chávez, representante por delegación de Eduardo Leonardo Sambuceti, gerente general de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A (en adelante “la Recurrente”); contra la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020, la cual declaró inadmisibile el recurso de reconsideración presentado por “la Recurrente” contra la Resolución N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI, en relación a la solicitud de venta directa de un área de 37 715,39 m², ubicada en Puerto Viejo, a la altura del km 71 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia Cañete y departamento Lima; que se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión de 11 498 774,38 m², inscrito en la partida N° 21021538 de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y CUS N° 37649 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; el 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, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-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, el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a "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 N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, a través del escrito del 11 de junio de 2019 (S.I. N° 19114-2019), "la Recurrente" solicitó la venta directa de "el predio" (folio 1), según la causal prevista en el literal a), artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151 (en adelante, "el Reglamento"), para lo cual adjuntó los siguientes documentos: i) Copia del Certificado de vigencia del 21 de marzo de 2019, emitido por el Registro de Personas Jurídicas, Libro de Sociedades Anónimas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima; donde certifica que se encuentra registrado y vigente el nombramiento a favor del señor Eduardo Leonardo Sambuceti como gerente general de "la Recurrente" (folio 3); ii) copia certificada de la partida N° 21021538 del Registro de Predios, Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, sobre un terreno de cultivo denominado "Pampa Tres Cruces Zona 02. Chilca", inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN" (folio 8); iii) copia certificada de la partida N° 21273614 del Registro de Predios, Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, sobre un terreno denominado "Lote 2, área remanente de la Parcela A y B del Fundo Tres Cruces San Antonio" (folio 34), independizado a favor de "la Recurrente"; iv) copia certificada de la partida N° 21224038 del Registro de Predios, Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, sobre un terreno denominado "Parcela A-1 Ubicación rural terreno que formó parte del Fundo Tres Cruces San Antonio", independizado a favor de Sociedad Agrícola Tres Cruces-Limitada en liquidación (folio 36), la cual cambió de denominación a Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A; v) Certificado de búsqueda catastral emitido el 5 de abril de 2019 sobre un terreno con área 48 650,30 m², ubicado en el distrito de San Antonio, provincia Cañete, departamento Lima (folio 39); vi) memoria descriptiva de "el predio" (folio 42); vii) plano de ubicación y localización de noviembre de 2018 (folio 43); y viii) plano perimétrico (folio 44).

7. Que, con Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2019 (folio 46), "la SDDI" concluyó lo siguiente:

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 "El predio" de 37 715,36 m², recae en el ámbito de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida N° 21921538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-CUS N° 37649.
- 4.2 Se descarta que "el predio" se encuentre afectado por: Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de Transmisión de Alta Tensión y Comunidades Campesinas.
- 4.3 "El predio" recae en ámbito de las concesiones mineras Acarigua (Vigente) y Acarigua 2019 (en trámite).
- 4.4 "El predio", es colindante por el lado oeste con dos terrenos inscritos en las Partidas N° 21273614 y N° 21224038 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete a favor de "el administrado", asimismo colinda por el este con la ruta vecinal LM 839 articulado a la Carretera Panamericana Sur a la altura del km 71, por lo que no cumple con el requisito de único acceso a través de propiedad de "el administrado".
- 4.5 Se deja constancia que el análisis técnico presentado es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por "el administrado".

(...)"

8. Que, con Informe Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (folio 51), "la SDDI" señaló entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...).

EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO

(...)

2. Con Informe Preliminar descrito en el noveno considerando de la presente resolución (sic), ha quedado técnicamente demostrado que i) "el predio" es un bien de dominio privado de titularidad del Estado; y ii) la propiedad de "la administrada" si bien colinda con "el predio" éste no constituye su único acceso, en la medida que se puede acceder a éste, a través de la ruta vecinal LM 839-Carretera Panamericana Sur; razón por la cual no cumple con los requisitos establecidos por el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento".
3. Es necesario señalar que la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: "(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta".
4. En consecuencia ha quedado establecido que "la administrada" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución".

IV. CONCLUSIÓN:

- 4.1 Por fundamentos (sic) expuestos en el presente informe, la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por la SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A, representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

V. RECOMENDACIONES:

- 5.1 COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

(...)"

9. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1117-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (folio 53), "la SDDI" concluyó lo siguiente:

"6.1 CONCLUSIONES

Declarar improcedente la solicitud presentada por la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A, representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, por cuanto "la Administrada" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento".

10. Que, en virtud de la Resolución N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (folio 55), "la SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Recurrente", así como dispuso poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión-SDS (en adelante, "la SDS") los hechos expuestos en dicha Resolución, para que procediera conforme a sus atribuciones.

11. Que, mediante Notificación N° 02274-2019 SBN-GG-UTD, se advierte que "la Recurrente" fue notificada con fecha 10 de octubre de 2019 (folio 57).

12. Que, con escrito del 29 de octubre de 2019 (folio 58), "la Recurrente" presentó recurso de reconsideración contra la Resolución N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 58), en donde señaló entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...).

5. Que, la recurrente ha demostrado, y así ha sido ratificado por los informes formantes de la voluntad administrativa, que todo el frente de "el predio" objeto de la petición de compra directa, colinda con propiedad de Tres Cruces inscrita en los Registros Públicos.
6. El predio objeto de la petición de venta directa, al colindar con propiedad privada, requiere usar propiedad privada, para su acceso y disfrute, tanto más si con dirección al linderO Oeste, se encuentra la zona de playa. Por consiguiente, salvo el único camino de acceso a la playa pública. Tres Cruces, no tiene obligación de dar acceso por el linderO Oeste a propiedad Estatal, por lo que, haciendo una interpretación concordante desde la Constitución y la Ley de Playas, la propiedad del Estado, cuyo predio objeto de petición de compraventa, colindante con propiedad de la recurrente sí tiene como único acceso hacia el linderO Oeste a través de propiedad de Tres Cruces, encontrándose dentro de la norma que permite la venta directa.
7. Por otro lado, se indica en el Informe Técnico que a "el predio" objeto de la petición de venta directa, se accede por los linderos este y sur a través de la ruta vecinal LM 839, que cruza por medio del predio inscrito a favor de El Estado, representado por la SBN, inscrito en la partida 21021538. Por lo que se aplica únicamente el primer argumento del Memorando 122-2014/SBN-DNR "si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías (...) no tiene problemas de acceso". Sin embargo, el Informe Técnico es incompleto en su apreciación ya que la vía de acceso separa al predio objeto de la petición de venta directa de la cadena de cerros, teniendo como único acceso por el linderO Oeste por propiedad inscrita de Tres Cruces. Es evidente, que el Informe Preliminar no ha evaluado correctamente que existen obstáculos físico, como jurídicos que limitan el acceso a la propiedad estatal, de la cual forma parte ("el predio"), por lo que al caso de autos de aplicable (sic) el argumento del Memorando antes aludido "(...), si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea del interés de terceros, procederá a la venta". Obviamente, el interés de un tercero de hacerse de propiedad con obstáculos de acceso físico como jurídico, es casi imposible de conseguir, al contrario de transferirlo a quien le daría un mayor valor al accederle a la playo por medio de su propiedad privada.

I. De la prueba nueva:

Que ofrecemos como prueba nueva, el informe técnico legal pericial de acceso a ("el predio") que se elaborará con información en campo y no sólo en gabinete, que deberá realizar el área técnica de la SBN.

"(...)".

13. Que, a través del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (folio 61), “la SDDI” indicó a “la Recurrente”, entre otros aspectos, que:

“(…) la nueva prueba ofrecida era un informe técnico pericial de acceso a “el predio”; la que de acuerdo a la Directiva N° 006-2014-SBN aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN dentro de un procedimiento de venta directa haya superado la etapa de calificación formal, lo que no se suscitó en el presente caso al haberse declarado improcedente su petitorio; por lo que deberá ser concordado con lo establecido por el numeral 173.2 del artículo 173° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General que establece que: “los administrados puedan aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas”; no obstante a ello estas diligencias deben efectuarse en la etapa de instrucción del procedimiento en virtud a lo señalado en el artículo 170° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

Por lo antes expuesto y en virtud de la normativa señalada en los párrafos precedentes el Informe Técnico Pericial no constituye nueva prueba. Por lo tanto, resulta necesaria la presentación de una nueva prueba que sustente su recurso, otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane la observación advertida; bajo apercibimiento de ser declarado inadmisibles y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 132.4 de la Ley N° 27444 y la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ.

(…)”.

14. Que, a folios 63 y 62 obran el Acta de primera visita. Acta de Constancia del 26 de diciembre de 2019 y Acta de segunda visita. Acta de notificación bajo puerta del 27 de diciembre de 2019 emitidas por Olva Courier, en forma respectiva.

15. Que, mediante escrito del 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), “la Recurrente” (folio 66) indicó que tomó conocimiento del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (folio 61). En el citado escrito “la Recurrente” señala en resumen, entre otros aspectos; lo siguiente:

- 1) El “T.U.O de la LPAG”, no contempla revisión formal alguna, conforme a lo establecido en el artículo 155°. De igual manera ocurre con la Ley N° 29151. En tal sentido, si la posibilidad de venta directa por la causal invocada se acredita por pericia e inspección in situ de “el predio”, constituye nueva prueba no evaluada por la autoridad, conforme a lo dispuesto en el artículo 156° del “T.U.O de la LPAG”.
- 2) Que la carga de la prueba se rige por impulso de oficio y que el aporte de dicha prueba le corresponde al administrado, según el artículo 173° del “T.U.O de la LPAG”. A lo expuesto, agregó que debería tenerse en consideración al principio de verdad materia sobre la formalidad.
- 3) Considera que no existe la norma del apercibimiento, por cuanto el artículo 132° del “T.U.O de la LPAG”, sólo regula la recepción de documentos por medios alternos¹.
- 4) Adjuntó vistas fotográficas en donde señala que se visualiza un cerco perimétrico de propiedad de “la Recurrente”.

16. Que, mediante Informe Brigada N° 31-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero

¹ En realidad, el apercibimiento se encuentra establecido en el numeral 151.2, artículo 151° del “T.U.O de la LPAG” y que si bien, la cita de “la SDDI” en el Oficio está errada, ello no determina su invalidez.

de 2020 (folio 71), "la SDDI" señala entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...).

- 3.8 En el presente caso "la administrada"; presenta como nueva prueba, un informe técnico pericial de acceso a "el predio", que se elaborará con información en campo y no sólo en gabinete, que deberá realizar el área técnica de la SBN, la cual de acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior no constituye nueva prueba, es así que mediante Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (en adelante, "el Oficio") (fojas 61), se le requirió la presentación de la misma, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles el recurso presentado y disponerse el archivo correspondiente.
- 3.9 Es conveniente precisar, que "el oficio" fue notificado a "la administrada" en el domicilio señalado en el documento descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, siendo dejado debajo de la puerta en la segunda visita el 27 de diciembre de 2019, para lo cual se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación-Características del Domicilio: Fachada: color melón, N° de Pisos:2), según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del entonces vigente Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "T.U.O de la Ley N° 27444"), en la medida que en la primera visita realizada el 26 de diciembre de 2019, no se encontró a "la administrada" u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, plazo de 10 días hábiles, para la presentación de una nueva prueba que sustente su recurso, de acuerdo al numeral 4 del artículo 143 del "TUO de la LPAG", venció el 13 de enero de 2020.
- 3.10 En relación a lo señalado en su escrito presentado el 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), donde indica que "el oficio" fue notificado bajo puerta el 03 de enero de 2020; es pertinente señalar que, conforme se advierte en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), emitida por la empresa Olva Courier el 27 de diciembre de 2019 se manifiesta que: "Al efectuar la segunda visita al domicilio del destinatario tal como se indicó en la constancia de primera visita de fecha 24 de diciembre de 2019 y no habiéndose encontrado a usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación, en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 21.5 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procedió a dejarlo bajo puerta. Levantando la presente cuya copia se deja para su conocimiento, con lo cual se tendrá por bien notificado"; por lo que, "el oficio" fue debidamente notificado el 27 de diciembre de 2019 (segunda visita), conforme se detalla en el párrafo anterior.
- 3.11 En virtud de lo señalado en los considerandos precedentes, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 65) "la administrada" no cumplió con subsanar la observación advertida en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles el recurso y disponer el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

IV. CONCLUSIÓN:

Por los fundamentos expuestos en el presente informe, el recurso de reconsideración presentado por la SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A, representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, debe ser declarado **INADMISIBLE**.

(...).

17. Que, con Informe Técnico Legal N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020 (folio 73), "la SDDI" concluyó que el recurso de reconsideración presentado por "la Recurrente" debía ser declarado inadmisibles.

18. Que, mediante la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 (folio 75), "la SDDI" declaró inadmisibles el recurso de reconsideración presentado por "la Recurrente", de acuerdo a los siguientes fundamentos:

(...).

8. Que, en el presente caso “la administrada”; presenta como nueva prueba, un informe técnico pericial de acceso a “el predio”, que se elaborará con información en campo y no sólo en gabinete, que deberá realizar el área técnica de la SBN, la cual de acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior no constituye nueva prueba, es así que mediante Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (en adelante, “el Oficio”) (fojas 61), se le requirió la presentación de la misma, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles el recurso presentado a disponer el archivo correspondiente.

9. Que, es conveniente precisar, que “el oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, siendo dejado debajo de la puerta en la segunda visita el 27 de diciembre de 2019, para lo cual se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación-Características del Domicilio: Fachada: color melón, N° de Pisos:2), según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del entonces vigente Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “T.U.O de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 26 de diciembre de 2019, no se encontró a “la administrada” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, plazo de 10 días hábiles, para la presentación de una nueva prueba que sustente su recurso, de acuerdo el numeral 4 del artículo 143 del “TUO de la LPAG”, venció el 13 de enero de 2020.

10. Que, en relación a lo señalado en su escrito presentado el 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), donde indica que “el oficio” fue notificado bajo puerta el 03 de enero de 2020; es pertinente señalar que, conforme se advierte en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), emitida por la empresa Olva Courier el 27 de diciembre de 2019 se manifiesta que: “Al efectuar la segunda visita al domicilio del destinatario tal como se indicó en la constancia de primera visita de fecha 24 de diciembre de 2019 y no habiéndose encontrado a usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación, en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 21.5 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procedió a dejarlo bajo puerta. Levantando la presente cuya copia se deja para su conocimiento, con lo cual se tendrá por bien notificado”; por lo que, “el oficio” fue debidamente notificado el 27 de diciembre de 2019 (segunda visita), conforme se detalla en el párrafo anterior.

11. Que, en virtud de lo señalado en los considerandos precedentes, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 65) “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles el recurso y disponer el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

(...).

19. Que, con Memorandum N° 00254-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 (folio 77), “la SDDI” solicitó la notificación de “la Resolución impugnada” y otros documentos emitidos a la Unidad de Trámite Documentario-UTD (en adelante, “la UTD”).

20. Que, por Acta de Primera Visita. Acta de Constancia del 30 de enero de 2020 (folio 79) y Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta del 31 de enero de 2020 (folio 78), constan las diligencias de notificación realizadas por la empresa Olva Courier.

21. Que, mediante escrito del 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04741-2020), “la Recurrente” presentó recurso de apelación contra la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución impugnada”), que contiene dos (2) argumentos, dividido el primero en ocho (8) numerales y cinco (5) numerales, el segundo. En resumen, señala lo siguiente:

1) Sobre la notificación del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI.

1.1 “La Resolución impugnada” le causa indefensión porque no se tiene claridad

de la fecha de la primera visita, debido a que en el considerando 9) se mencionó al día 26 de diciembre y en el considerando 10) al día 24 de diciembre, siendo además que en cualquiera de los dos (2) supuestos nunca se dejó constancia acerca del regreso del notificador para efectuar la notificación. Además, no se adjuntó dicha constancia de la empresa Olva Courier. La primera visita carece de precisión y claridad sobre la fecha, por cuanto se indicó que se supuestamente se notificaría el día 27 de diciembre. No existe credibilidad en lo indicado por la empresa Olva Courier. En consecuencia, el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI no sería válido, debido a que “la Recurrente” encontró en el jardín la notificación del Oficio citado, con fecha 3 de enero, sin constancia y copia de la empresa Olva Courier, lo cual denotaría que se habría incumplido el artículo 16° del “T.U.O de la LPAG”.

- 1.2 “La Resolución impugnada” señaló que la primera visita se realizó el 24 de diciembre, sin mencionar la hora y cuando mencionó que dicha visita se realizó el 26 de diciembre, tampoco se mencionó la hora. Lo mismo ocurrió en la segunda visita.
- 1.3 Que, la notificación debería haberse efectuado dentro de los cinco (5) días contados a partir de la emisión del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2019. Sin embargo, no existe claridad en la fecha exacta de notificación, lo cual constituye un procedimiento irregular de la empresa Olva Courier. Asimismo, indicó que en el 24 y 26 de diciembre se dejó aviso que la notificación se efectuaría el 27 de diciembre, lo cual es un error insubsanable y solicita la declaración de nulidad del acto de notificación, por cuanto no debería avalarse un mal procedimiento de notificación.

2) Sobre la calificación de la prueba referida al acceso a “el predio”.

- 2.1 Sostiene que el “T.U.O de la LPAG” no contempla etapa de revisión formal alguna, conforme al artículo 155°, al igual que la Ley N° 29151. En consecuencia, según “la Recurrente” la causal invocada se acreditaría por pericia e inspección in situ de “el predio”, conforme a los artículos 156° y 173° del “T.U.O de la LPAG”.

22. Que, con Memorándum N° 00555-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2020, “la SDDI” remitió a “la DGPE” el recurso de apelación presentado por “la Recurrente” a través del escrito del 20 de febrero de 2020.

Recurso de apelación

23. Que, “la Resolución impugnada” fue notificada a “la Recurrente” el 31 de enero de 2020 mediante notificación bajo puerta, conforme al Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta emitida en dicha fecha, por la empresa Olva Courier (folio 78).

24. Que, “la Recurrente” presentó su recurso de apelación el 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04741-2020), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1,

artículo 145° del “T.U.O de la LPAG”². Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

25. Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala, en resumen, los siguientes argumentos:

26. Primer argumento: “La Recurrente” indicó, en resumen, que “la Resolución impugnada” le causa indefensión porque no se tiene claridad de la fecha de la primera visita, debido a que en el considerando 9) se mencionó al día 26 de diciembre y en el considerando 10) al día 24 de diciembre, siendo además que en cualquiera de los dos (2) supuestos nunca se dejó constancia acerca del regreso del notificador para efectuar la notificación. Además, no se adjuntó dicha constancia de la empresa Olva Courier. La primera visita carece de precisión y claridad sobre la fecha, por cuanto se indicó que se supuestamente se notificaría el día 27 de diciembre. No existe credibilidad en lo indicado por la empresa Olva Courier. En consecuencia, el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI no sería válido, debido a que “la Recurrente” encontró en el jardín la notificación del Oficio citado, con fecha 3 de enero, sin constancia y copia de la empresa Olva Courier, lo cual denotaría que se habría incumplido el artículo 16° del “T.U.O de la LPAG”.

27. Que, acerca de este argumento, se citan los textos de los considerandos 9) y 10) de “la Resolución impugnada”, los cuales señalan lo siguiente:

9. Que, es conveniente precisar, que “el oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, siendo dejado debajo de la puerta en la **segunda visita el 27 de diciembre de 2019** (el subrayado es nuestro), para lo cual se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación-Características del Domicilio: Fachada: color melón, N° de Pisos:2), según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del entonces vigente Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “T.U.O de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 26 de diciembre de 2019, no se encontró a “la administrada” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, plazo de 10 días hábiles, para la presentación de una nueva prueba que sustente su recurso, de acuerdo el numeral 4 del artículo 143 del “TUO de la LPAG”, venció el 13 de enero de 2020.

10. Que, en relación a lo señalado en su escrito presentado el 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), donde indica que “el oficio” fue notificado bajo puerta el 03 de enero de 2020; es pertinente señalar que, conforme se advierte en el **Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), emitida por la empresa Olva Courier el 27 de diciembre de 2019 se manifiesta que: “Al efectuar la segunda visita al domicilio del destinatario tal como se indicó en la constancia de primera visita de fecha 24 de diciembre de 2019** (el subrayado es nuestro) y no habiéndose encontrado a usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación, en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 21.5 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procedió a dejarlo bajo puerta. Levantando la presente cuya copia se deja para su conocimiento, con lo cual se tendrá por bien notificado”; por lo que, “el oficio” fue debidamente notificado el 27 de diciembre de 2019 (segunda visita), conforme se detalla en el párrafo anterior.

28. Que, el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63), señala respecto a la fecha la primera y segunda visita, lo siguiente:

² **“Artículo 145.- Transcurso del plazo**

145.1 Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional”.

(...)

Fecha y Hora de la primera visita: 26-12-19. 10:38 pm. (el subrayado y resaltado son nuestros).

(...)

Fecha y Hora en que se realizará la segunda visita: 27-12-19. 19:30 pm. (el subrayado y resaltado son nuestros).

(...)

29. Que, en relación a la segunda visita de la empresa Olva Courier, que resulta ser el acto cuestionado; debe acudirse a su texto que obra en el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), donde se observa lo siguiente:

"Fecha y Hora en que se realizará la segunda visita: **27-12-19 – 19:30 p.** (el resaltado es nuestro).

Documento a notificar: Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI.

(...)

Al efectuar la segunda visita al domicilio del destinatario tal como se indicó en la constancia de la primera visita de fecha 26-12-19 (el subrayado y resaltado son nuestros) y no habiéndose encontrado a usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación, en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 21.5 del Artículo 21 del texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procedió a dejarlo bajo puerta. Levantando la presente cuya copia se deja para su conocimiento, con lo cual se tendrá por bien notificado".

30. Que, efectuada la revisión de dichos considerandos de "la Resolución impugnada" confrontados con el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), se advierte, que en el considerando 10) de "la Resolución impugnada" existe un error material al consignar 24 de diciembre en lugar de 26 de diciembre, que era la fecha correcta. Sin embargo, dicho error no radica en las Actas mencionadas (folios 62 y 63), sino sólo en "la Resolución impugnada" y por ello, no acarrearía la nulidad del acto administrativo, sino su rectificación; conforme a lo establecido en el artículo 212° del "T.U.O de la LPAG"³. Por tanto, "la SDDI" deberá disponer la rectificación de "la Resolución impugnada" y su correspondiente notificación.

31. Que, en relación a que no se habría adjuntado la constancia o Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63), donde se indicó el día que el notificador regresaría; este aspecto no involucra la nulidad de "la Resolución impugnada", porque se trataría de un presunto hecho no acreditado; realizado por el notificador de la empresa Olva Courier. Asimismo, debe tenerse en cuenta que "la Recurrente" no desconoce el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI, sino que sólo cuestiona la presunta falta del Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63). En consecuencia, debe considerarse que la notificación logró el objetivo de comunicar a "la Recurrente" el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI en el domicilio consignado en su primer escrito del 11 de junio de 2019 (folio 1), ubicado en calle Ayacucho N° 176, distrito Miraflores, provincia y departamento de Lima.

³ **"Artículo 212.- Rectificación de errores**

212.1 Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión.

212.2 La rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original".

32. Que además, “la Recurrente” señaló que el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI no sería válido, por haber sido encontrado en el jardín con fecha 3 de enero de 2020, sin constancia y copia de la empresa Olva Courier, lo cual denotaría que se habría incumplido el artículo 16° del “T.U.O de la LPAG”⁴. Cabe señalar que el numeral 21.5, artículo 21° del “T.U.O de la LPAG” dispone lo siguiente:

“21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente”.

33. Que, sin embargo, el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), señalan como fechas de notificación del referido Oficio, al 26 y 27 de diciembre de 2019; así como el domicilio señalado por “la Recurrente” en su escrito de inicio del procedimiento del 11 de junio de 2019 (folio 1) y las horas en que se efectuó y efectuaría la diligencia de notificación. Asimismo, el artículo 24° del “T.U.O de la LPAG” establece el plazo y contenido para efectuar la notificación:

“Artículo 24°.- Plazo y contenido para efectuar la notificación”

24.1 Toda notificación deberá practicarse a más tardar dentro del plazo de cinco (5) días a partir de la expedición del acto que se notifique, y deberá contener:

24.1.1 El texto íntegro del acto administrativo, incluyendo su motivación.

24.1.2 La identificación del procedimiento dentro del cual haya sido dictado.

24.1.3 La autoridad e institución de la cual procede el acto y su dirección.

24.1.4 La fecha de vigencia del acto notificado y con la mención de si agotare la vía administrativa.

24.1.5 Cuando se trate de una publicación dirigida a terceros, se agregará además cualquier otra información que pueda ser importante para proteger sus intereses y derechos.

24.1.6 La expresión de los recursos que proceden, el órgano ante el cual deben presentarse los recursos y el plazo para interponerlos.

24.2 Si en base a información errónea, contenida en la notificación, el administrado practica algún acto procedimental que sea rechazado por la entidad, el tiempo transcurrido no será tomado en cuenta para determinar el vencimiento de los plazos que correspondan”.

34. Que, en aplicación de dicha norma y en confrontación a los documentos relacionados a la notificación del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI, que obran en el expediente N° 777-2019/SBNSDDI, se advierte lo siguiente:

- i) Respecto al numeral 24.1.- El Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI fue emitido el 19 de diciembre de 2019 (folio 64); sin embargo, fue notificado el 27 de diciembre de 2019 bajo puerta y en el domicilio de “la Recurrente” por cuanto

⁴ **“Artículo 16.- Eficacia del acto administrativo”**

16.1 El acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

16.2 El acto administrativo que otorga beneficio al administrado se entiende eficaz desde la fecha de su emisión, salvo disposición diferente del mismo acto”.

en la primera visita de fecha 26 de diciembre de 2019, ésta no se encontró en el domicilio consignado en el primer escrito de inicio del procedimiento del 11 de junio de 2019 (folio 1). De lo cual, se advierte que si bien es cierto la primera diligencia fue después de los cinco (5) días de emitido el citado Oficio; sin embargo, ello no implica su nulidad conforme a lo dispuesto en el numeral 151.3, artículo 151° del “T.U.O de la LPAG”⁵, como sucedió en el presente caso, porque el artículo 24° del “T.U.O de la LPAG” no ha dispuesto en forma expresa su nulidad.

Asimismo, se verificó que el numeral 132.4, artículo 132° del “T.U.O de la LPAG” que invocó “la SDDI” en el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI como sustento del apercibimiento; no existe y que sólo dicho artículo regula la recepción de documentos por medios alternos; por lo cual, debió invocarse el numeral 151.2, artículo 151° del “T.U.O de la LPAG” que sí lo establece. Sin embargo, dicha situación no implica la nulidad; sino su rectificación conforme al artículo 212° del “T.U.O de la LPAG”, sin perjuicio de las medidas preventivas y correctivas que deberá adoptar “la SDDI”.

- ii) Respecto al numeral 24.1.1.- El Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI fue conocido por “la Recurrente”.
- iii) Respecto al numeral 24.1.2.- La identificación del procedimiento se encuentra en el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI (venta directa y recurso de reconsideración). Cabe señalar que el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), hacen referencia a dicho Oficio.
- iv) Respecto al numeral 24.1.3.- Tanto el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI como el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), señalan a “la SBN”; “la SDDI” y autoridad de donde procede el acto y su dirección.
- v) Respecto al numeral 24.1.4.- El Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI otorgó a “la Recurrente” diez (10) días hábiles para presentar nueva prueba.
- vi) Respecto a los numerales 24.1.5, 24.1.6 y 24.2, no corresponden porque no se trataba de una decisión definitiva o información errónea.

35. Que, no se evidencia en el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI como en el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), la omisión de alguno de sus requisitos de contenido, por lo cual, no se advierte la existencia de vicio que genere la nulidad de la notificación y de “la Resolución impugnada”. Asimismo, se advirtió en el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI error respecto la cita legal y en “la Resolución impugnada” un error material sobre la fecha de notificación, por lo cual, “la SDDI” deberá disponer la rectificación del referido Oficio y “la

⁵ “Artículo 151°.- Efectos del vencimiento del plazo

151.3 El vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración, no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afectada de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo”.

Resolución impugnada”, así como sus correspondientes notificaciones, las cuales tendrán efectos retroactivos al 27 y 31 de diciembre de 2019 en forma respectiva. En cuanto a lo demás argüido, deberá desestimarse el presente argumento.

36. Segundo argumento.- “La Recurrente” sostiene en resumen, que el “T.U.O de la LPAG” no contempla etapa de revisión formal alguna, conforme al artículo 155°, al igual que la Ley N° 29151. En consecuencia, según “la Recurrente” la causal invocada se acreditaría por pericia e inspección in situ de “el predio”, conforme a los artículos 156° y 173° del “T.U.O de la LPAG”. Adjuntó fotografías donde se visualiza el cerco perimétrico de propiedad de “la Recurrente”.

37. Que, en relación a este argumento, debe tenerse en cuenta si “la SDDI” cumplió con evaluar la documentación presentada por “el Recurrente” y si ésta cumplía con el objetivo de su actuación, con la finalidad de establecer su pertinencia y su resultado colabore en dilucidar si la solicitud de “la Recurrente” cumplía o no con la causal a), artículo 77° de “el Reglamento” invocada en el procedimiento. Asimismo, debe considerarse si la inspección ofrecida como nueva prueba podría determinar el cambio de la decisión adoptada por “la SDDI” en la Resolución N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 55) y en “la Resolución impugnada”.

“Artículo 77°.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particular, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél”.

38. Que, en virtud de la norma acotada, debía demostrarse en el procedimiento lo siguiente:

- a) Que, “el predio” sea de dominio privado.- Respecto a este requisito, “la SDDI” con Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46); Informe de Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 51) e Informe Técnico Legal N° 11117-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 53) que “el predio” se ubica dentro de un ámbito de mayor extensión de 11 498 774,38 m², inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN” en la partida N° 21021538 de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 37649.
- b) Que, “el predio” colinde con el predio de propiedad del solicitante.- “La SDDI” corroboró lo señalado por “la Recurrente” en su escrito del 11 de junio de 2019 (S.I. N° 19114-2019), respecto a que “el predio” colinda con dos (2) predios de su propiedad inscritos en las partidas Nros 21224038 y 21273614; como consta en el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46); Informe de Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 51) e Informe Técnico Legal N° 11117-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 53).
- c) Que, el único acceso a “el predio” sea a través del predio del solicitante.- De lo exigido en este requisito, “la SDDI” revisó con imagen satelital del Google Earth del 4 de febrero de 2019, que se podía acceder a “el predio” por el este y sur a través de la ruta vecinal LM 839, la cual cruza por el predio inscrito a favor del Estado, inscrito en la partida N° 21021538. Asimismo, por el oeste, se accede a

“el predio” a través de los predios registrados a su favor en las partidas Nros 21273614 y 21224038 de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, de acuerdo a lo descrito en el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46); Informe de Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 51) e Informe Técnico Legal N° 11117-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 53).

39. Que, a su vez, la Dirección de Normas y Registro-DNR emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, donde señala respecto al acceso mencionado en el literal a), artículo 77° de “el Reglamento”, lo siguiente:

“(…)

Al respecto, la referida norma señala que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél posibilitando excepcionalmente la compraventa del predio estatal solicitada por el tercero colindante.

Cabe señalar que la compraventa se realiza en función al terreno y no a la fábrica o edificación realizada en el predio, toda vez que la calificación de la solicitud se efectúa teniendo en cuenta dicha condición o unidad predial.

En tal sentido, si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta directa por causal de colindancia”.

40. Que, en ese sentido, “la Recurrente” solicitó en el recurso de reconsideración que se admita como nueva prueba, una pericia o inspección a “el predio” con la finalidad de demostrar que el único acceso es a través de los predios de su propiedad y adjuntó fotografías en el escrito presentado con fecha 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), en las cuales se observa la existencia de un cerco perimétrico, el cual, según indicó; recae sobre los predios de su propiedad, que constituyen el único acceso a “el predio” por el lado oeste.

41. Que, asimismo, “la Recurrente” explicó en el recurso de reconsideración (S.I. N° 35417-2019) y en el escrito del 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), que la vía de acceso separa a “el predio” de la cadena de cerros y el único acceso sería a través de sus predios. Asimismo, agrega que se aplicó únicamente el primer argumento del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 que señaló: “(…), si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso (…)”. Por lo cual, considera que el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46) es incompleto y debió aplicarse la segunda parte del citado Memorando, que permite la venta directa.

42. Que, en relación a este argumento debe tenerse en consideración para denegar un pedido de venta directa bajo el literal a), artículo 77° de “el Reglamento”, un primer requisito, conforme al Memorando N° 122-2014/SBN-DNR, el cual consiste en que existan limitaciones de acceso al predio estatal desde su condición originaria (subrayado nuestro), es decir, sin la presencia de fábrica o edificaciones (como se menciona en el tercer párrafo del Memorando citado). A lo cual, se suma el segundo requisito, que consiste la colindancia de dicho predio con vías, calles o pasajes. Al contrario, si el predio limitara con obstáculos naturales como la base de un cerro, acantilado u otro que dificultara el acceso; se podría conceder la venta directa ya que excluye la posibilidad de acceso a terceros.

43. Que, de acuerdo al texto del Memorando referido y a las fotografías adjuntas en el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46) y escrito del 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), se aprecia que a “el predio” puede accederse por la ruta vecinal LM 839. Asimismo, las fotografías presentadas por “la Recurrente” advierten la existencia de un cerco edificado sobre los predios de su propiedad, por lo cual, no se demuestran las “limitaciones de acceso en condición originaria” como bases de cerro, acantilado u obstáculo natural que debería haber tenido “el predio”. Es más, “la Recurrente” señala que dicha limitación está constituida por una cadena de cerros que está separada de “el predio” por la vía de acceso. De lo expuesto, “el predio” colinda con la vía de acceso y no con los cerros, y por tanto, terceros pueden acceder a “el predio” por dicha vía.

44. Que, en consecuencia, la solicitud de pericia o inspección a “el predio” resulta impertinente, porque “el predio” se encuentra al lado de la ruta vecinal LM 839, la cual constituye un bien público donde se permite el acceso y tránsito a “el predio” y en los predios de propiedad de “la Recurrente” presentan un cerco edificado por “la Recurrente”, y en tal situación, “el predio” no tiene limitaciones de acceso en su condición originaria (es decir, cerro, acantilado u otro obstáculo natural).

45. Que, lo expuesto tiene implicancia en la aplicación del numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN⁶, por cuanto la inspección técnica a “el predio” sólo procede si la solicitud cumpliera los requisitos exigidos y siempre que resultara necesaria; supuestos que no se evidencian en el presente caso, porque existe acceso a “el predio” a través de la ruta vecinal LM 839; situación que permite desestimar el argumento presentado por “la Recurrente”; careciendo de objeto exigir la aplicación del artículo 155° del “T.U.O de la LPAG”, menos aún como nueva prueba; cuando se advierte la inexistencia de un requisito exigido por el literal a), artículo 77° de “el Reglamento” que determina la improcedencia de la solicitud de venta directa; así como pronunciarse respecto al resto de argumentos presentados por “la Recurrente”.

46. Que, por otro lado, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a “la DGPE” poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

47. Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI, mediante escrito del 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04741-2020) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151

⁶ “6.4 Inspección técnica del predio

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento, efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento”.

aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN y Directiva N° 006-2014/SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el abogado Aldrin Contreras Chávez, representante por delegación de Eduardo Leonardo Sambuceti, gerente general de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa; dejando a salvo el derecho de los Administrados, de acudir a la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos, bajo las consideraciones antes expuestas.

Artículo 2°.- **NOTIFICAR** la presente Resolución a la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A.

Artículo 3°.- Que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario disponga la rectificación del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI y de la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI por contener errores materiales, y las correspondientes notificaciones con efecto retroactivo; conforme a lo establecido en artículo 212° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; así como adopte las medidas preventivas y correctivas; según correspondieran, a la brevedad.

Artículo 4°.- Comunicar la resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus funciones.

Regístrese y comuníquese

Visado por:

Especialista en Bienes Estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00004-2020/SBN-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 00555-2020/SBN-DGPE-SDDI
b) PROVEIDO 00466-2020/DGPE
c) EXPEDIENTE N° 777-2019/SBNSDDI
d) S.I. N° 04741-2020

FECHA : 12 de junio del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado el 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04741-2020) por la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A (en adelante, "la Recurrente") representada por su apoderado y abogado designado en autos Aldrin Contreras Chávez, contra la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 que declaró inadmisibles los recursos de reconsideración contra la Resolución N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI, donde señala que dentro del plazo concedido mediante Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019, no había sido subsanado el requerimiento de prueba nueva. El procedimiento de venta directa recae sobre un área de 37 715,39 m², ubicada en el sector Puerto Viejo a la altura del km 71 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia Cañete y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, se advierte que "la SDDI" adjuntó al Memorandum N° 00555-2020/SBN-DGPE-SDDI, el expediente N° 1261-2019/SBNSDDI, en donde obra diversa documentación acerca de "el predio", entre los cuales, aparecen los siguientes:

I. ANTECEDENTES:

1.1 Que, a través del escrito del 11 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39592-2019), "los Recurrentes" solicitó la venta directa de "el predio" (folio 1), según la causal prevista en el literal a), artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151 (en adelante, "el Reglamento"), para lo cual adjuntó los siguientes documentos: i) Copia del Certificado de vigencia del 21 de marzo de 2019, emitido por el Registro de Personas Jurídicas, Libro de Sociedades Anónimas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima; donde certifica que se encuentra registrado y vigente el nombramiento a favor del señor Eduardo Leonardo Sambuceti como gerente general de "la Recurrente" (folio 3); ii) copia certificada de la partida N° 21021538 del Registro de Predios, Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, sobre un terreno de cultivo denominado "Pampa Tres Cruces Zona 02. Chilca", inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN" (folio 8); iii) copia certificada de la partida N° 21273614 del Registro de Predios, Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, sobre un terreno denominado "Lote 2, área remanente de la Parcela A y B del Fundo Tres Cruces San Antonio" (folio 34), independizado a favor de "la Recurrente"; iv) copia certificada de la partida N° 21224038 del Registro de Predios, Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, sobre un terreno denominado "Parcela A-1 Ubicación rural terreno que formó parte del Fundo Tres Cruces San Antonio", independizado a favor de Sociedad Agrícola Tres Cruces-Limitada en liquidación (folio 36), la cual cambió de denominación a Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A; v) Certificado de búsqueda catastral emitido el 5 de abril de 2019 sobre un

terreno con área 48 650,30 m2, ubicado en el distrito de San Antonio, provincia Cañete, departamento Lima (folio 39); vi) memoria descriptiva de “el predio” (folio 42); vii) plano de ubicación y localización de noviembre de 2018 (folio 43); y viii) plano perimétrico (folio 44).

1.2 Que, con Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2019 (folio 46), “la SDDI” concluyó lo siguiente:

“IV. CONCLUSIONES

4.1 “El predio” de 37 715,36 m2, recae en el ámbito de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida N° 21921538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-CUS N° 37649.

4.2 Se descarta que “el predio” se encuentre afectado por: Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de Transmisión de Alta Tensión y Comunidades Campesinas.

4.3 “El predio” recae en ámbito de las concesiones mineras Acarigua (Vigente) y Acarigua 2019 (en trámite).

4.4 “El predio”, es colindante por el lado oeste con dos terrenos inscritos en las Partidas N° 21273614 y N° 21224038 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete a favor de “el administrado”, asimismo colinda por el este con la ruta vecinal LM 839 articulado a la Carretera Panamericana Sur a la altura del km 71, por lo que no cumple con el requisito de único acceso a través de propiedad de “el administrado”.

4.5 Se deja constancia que el análisis técnico presentado es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por “el administrado”.

(...)”.

1.3 Que, con Informe Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (folio 51), “la SDDI” señaló entre otros aspectos, lo siguiente:

“(…)”.

EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO

(…)

2. Con Informe Preliminar descrito en el noveno considerando de la presente resolución (sic), ha quedado técnicamente demostrado que i) “el predio” es un bien de dominio privado de titularidad del Estado; y ii) la propiedad de “la administrada” si bien colinda con “el predio” éste no constituye su único acceso, en la medida que se puede acceder a éste, a través de la ruta vecinal LM 839-Carretera Panamericana Sur; razón por la cual no cumple con los requisitos establecidos por el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.

3. Es necesario señalar que la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: “(…) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta”.

4. En consecuencia ha quedado establecido que “la administrada” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución”.

IV. CONCLUSIÓN:

4.1 Por fundamentos (sic) expuestos en el presente informe, la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por la SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A, representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

V. RECOMENDACIONES:

5.1 COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

(...)”.

1.4 Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1117-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (folio 53), “la SDDI” concluyó lo siguiente:

“6.1 CONCLUSIONES

Declarar improcedente la solicitud presentada por la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A, representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, por cuanto “la Administrada” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.

1.5 Que, en virtud de la Resolución N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (folio 55), “la SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Recurrente”, así como dispuso poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión-SDS (en adelante, “la SDS”) los hechos expuestos en dicha Resolución, para que procediera conforme a sus atribuciones.

1.6 Que, mediante Notificación N° 02274-2019 SBN-GG-UTD, se advierte que “la Recurrente” fue notificada con fecha 10 de octubre de 2019 (folio 57).

1.7 Que, con escrito del 29 de octubre de 2019 (folio 58), “la Recurrente” presentó recurso de reconsideración contra la Resolución N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 58), en donde señaló entre otros aspectos, lo siguiente:

“(…)”.

5. Que, la recurrente ha demostrado, y así ha sido ratificado por los informes formantes de la voluntad administrativa, que todo el frente de “el predio” objeto de la petición de compra directa, colinda con propiedad de Tres Cruces inscrita en los Registros Públicos.

6. El predio objeto de la petición de venta directa, al colindar con propiedad privada, requiere usar propiedad privada, para su acceso y disfrute, tanto más si con dirección al lindero Oeste, se encuentra la zona de playa. Por consiguiente, salvo el único camino de acceso a la playa pública. Tres Cruces, no tiene obligación de dar acceso por el lindero Oeste a propiedad Estatal, por lo que, haciendo una interpretación concordante desde la Constitución y la Ley de Playas, la propiedad del Estado, cuyo predio objeto de petición de compraventa, colindante con propiedad de la recurrente sí tiene como único acceso hacia el lindero Oeste a través de propiedad de Tres Cruces, encontrándose dentro de la norma que permite la venta directa.

7. Por otro lado, se indica en el Informe Técnico que a “el predio” objeto de la petición de venta directa, se accede por los linderos este y sur a través de la ruta vecinal LM 839, que cruza por medio del predio inscrito a favor de El Estado, representado por la SBN, inscrito en la partida 21021538. Por

lo que se aplica únicamente el primer argumento del Memorando 122-2014/SBN-DNR “si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías (...) no tiene problemas de acceso”. Sin embargo, el Informe Técnico es incompleto en su apreciación ya que la vía de acceso separa al predio objeto de la petición de venta directa de la cadena de cerros, teniendo como único acceso por el lindero Oeste por propiedad inscrita de Tres Cruces. Es evidente, que el Informe Preliminar no ha evaluado correctamente que existen obstáculos físico, como jurídicos que limitan el acceso a la propiedad estatal, de la cual forma parte (“el predio”), por lo que al caso de autos de aplicable (sic) el argumento del Memorando antes aludido “(...), si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea del interés de terceros, procederá a la venta”. Obviamente, el interés de un tercero de hacerse de propiedad con obstáculos de acceso físico como jurídico, es casi imposible de conseguir, al contrario de transferirlo a quien le daría un mayor valor al accederle a la playo por medio de su propiedad privada.

II. De la prueba nueva:

Que ofrecemos como prueba nueva, el informe técnico legal pericial de acceso a (“el predio”) que se elaborará con información en campo y no sólo en gabinete, que deberá realizar el área técnica de la SBN.

(...)”.

1.8 Que, a través del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (folio 61), “la SDDI” indicó a “la Recurrente”, entre otros aspectos, que:

“(...) la nueva prueba ofrecida era un informe técnico pericial de acceso a “el predio”; la que de acuerdo a la Directiva N° 006-2014-SBN aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN dentro de un procedimiento de venta directa haya superado la etapa de calificación formal, lo que no se suscitó en el presente caso al haberse declarado improcedente su petitorio; por lo que deberá ser concordado con lo establecido por el numeral 173.2 del artículo 173° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General que establece que: “los administrados puedan aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas”; no obstante a ello estas diligencias deben efectuarse en la etapa de instrucción del procedimiento en virtud a lo señalado en el artículo 170° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

Por lo antes expuesto y en virtud de la normativa señalada en los párrafos precedentes el Informe Técnico Pericial no constituye nueva prueba. Por lo tanto, resulta necesaria la presentación de una nueva prueba que sustente su recurso, otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane la observación advertida; bajo apercibimiento de ser declarado inadmisibles y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 132.4 de la Ley N° 27444 y la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ.

(...)”.

1.9 Que, a folios 63 y 62 obran el Acta de primera visita. Acta de Constancia del 26 de diciembre de 2019 y Acta de segunda visita. Acta de notificación bajo puerta del 27 de diciembre de 2019 emitidas por Olva Courier, en forma respectiva.

1.10 Que, mediante escrito del 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), “la Recurrente” (folio 66) indicó que tomó conocimiento del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (folio 61). En el citado escrito “la Recurrente” señala en resumen, entre otros aspectos; lo siguiente:

1) El “T.U.O de la LPAG”, no contempla revisión formal alguna, conforme a lo establecido en el artículo 155°. De igual manera ocurre con la Ley N° 29151. En tal sentido, si la posibilidad de venta directa por la causal invocada se acredita por pericia e inspección in situ de “el predio”, constituye nueva prueba no evaluada por la autoridad, conforme a lo dispuesto en el artículo 156° del “T.U.O de

la LPAG”.

2) Que la carga de la prueba se rige por impulso de oficio y que el aporte de dicha prueba le corresponde al administrado, según el artículo 173° del “T.U.O de la LPAG”. A lo expuesto, agregó que debería tenerse en consideración al principio de verdad materia sobre la formalidad.

3) Considera que no existe la norma del apercibimiento, por cuanto el artículo 132° del “T.U.O de la LPAG”, sólo regula la recepción de documentos por medios alternos .

4) Adjuntó vistas fotográficas en donde señala que se visualiza un cerco perimétrico de propiedad de “la Recurrente”.

1.11 Que, mediante Informe Brigada N° 31-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020 (folio 71), “la SDDI” señala entre otros aspectos, lo siguiente:

“(…).

3.8 En el presente caso “la administrada”; presenta como nueva prueba, un informe técnico pericial de acceso a “el predio”, que se elaborará con información en campo y no sólo en gabinete, que deberá realizar el área técnica de la SBN, la cual de acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior no constituye nueva prueba, es así que mediante Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (en adelante, “el Oficio”) (fojas 61), se le requirió la presentación de la misma, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles el recurso presentado y disponerse el archivo correspondiente.

3.9 Es conveniente precisar, que “el oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, siendo dejado debajo de la puerta en la segunda visita el 27 de diciembre de 2019, para lo cual se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación-Características del Domicilio: Fachada: color melón, N° de Pisos:2), según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del entonces vigente Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “T.U.O de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 26 de diciembre de 2019, no se encontró a “la administrada” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, plazo de 10 días hábiles, para la presentación de una nueva prueba que sustente su recurso, de acuerdo el numeral 4 del artículo 143 del “TUO de la LPAG”, venció el 13 de enero de 2020.

3.10 En relación a lo señalado en su escrito presentado el 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), donde indica que “el oficio” fue notificado bajo puerta el 03 de enero de 2020; es pertinente señalar que, conforme se advierte en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), emitida por la empresa Olva Courier el 27 de diciembre de 2019 se manifiesta que: “Al efectuar la segunda visita al domicilio del destinatario tal como se indicó en la constancia de primera visita de fecha 24 de diciembre de 2019 y no habiéndose encontrado a usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación, en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 21.5 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procedió a dejarlo bajo puerta. Levantando la presente cuya copia se deja para su conocimiento, con lo cual se tendrá por bien notificado”; por lo que, “el oficio” fue debidamente notificado el 27 de diciembre de 2019 (segunda visita), conforme se detalla en el párrafo anterior.

3.11 En virtud de lo señalado en los considerandos precedentes, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 65) “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles el recurso y disponer el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

IV. CONCLUSIÓN:

Por los fundamentos expuestos en el presente informe, el recurso de reconsideración presentado por la SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A, representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, debe ser declarado INADMISIBLE.

(...).

1.12 Que, con Informe Técnico Legal N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020 (folio 73), “la SDDI” concluyó que el recurso de reconsideración presentado por “la Recurrente” debía ser declarado inadmisibles.

1.13 Que, mediante la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 (folio 75), “la SDDI” declaró inadmisibles el recurso de reconsideración presentado por “la Recurrente”, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

“(...).

8. Que, en el presente caso “la administrada”; presenta como nueva prueba, un informe técnico pericial de acceso a “el predio”, que se elaborará con información en campo y no sólo en gabinete, que deberá realizar el área técnica de la SBN, la cual de acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior no constituye nueva prueba, es así que mediante Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (en adelante, “el Oficio”) (fojas 61), se le requirió la presentación de la misma, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles el recurso presentado y disponerse el archivo correspondiente.

9. Que, es conveniente precisar, que “el oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, siendo dejado debajo de la puerta en la segunda visita el 27 de diciembre de 2019, para lo cual se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación-Características del Domicilio: Fachada: color melón, N° de Pisos:2), según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del entonces vigente Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “T.U.O de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 26 de diciembre de 2019, no se encontró a “la administrada” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, plazo de 10 días hábiles, para la presentación de una nueva prueba que sustente su recurso, de acuerdo el numeral 4 del artículo 143 del “TUO de la LPAG”, venció el 13 de enero de 2020.

10. Que, en relación a lo señalado en su escrito presentado el 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), donde indica que “el oficio” fue notificado bajo puerta el 03 de enero de 2020; es pertinente señalar que, conforme se advierte en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), emitida por la empresa Olva Courier el 27 de diciembre de 2019 se manifiesta que: “Al efectuar la segunda visita al domicilio del destinatario tal como se indicó en la constancia de primera visita de fecha 24 de diciembre de 2019 y no habiéndose encontrado a usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación, en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 21.5 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procedió a dejarlo bajo puerta. Levantando la presente cuya copia se deja para su conocimiento, con lo cual se tendrá por bien notificado”; por lo que, “el oficio” fue debidamente notificado el 27 de diciembre de 2019 (segunda visita), conforme se detalla en el párrafo anterior.

11. Que, en virtud de lo señalado en los considerandos precedentes, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 65) “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles el recurso y disponer el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

(...).”.

1.14 Que, con Memorandum N° 00254-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 (folio 77), “la SDDI” solicitó la notificación de “la Resolución impugnada” y otros documentos emitidos a la Unidad de Trámite Documentario-UTD (en adelante, “la UTD”).

1.15 Que, por Acta de Primera Visita. Acta de Constancia del 30 de enero de 2020 (folio 79) y Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta del 31 de enero de 2020 (folio 78), constan las diligencias de notificación realizadas por la empresa Olva Courier.

1.16 Que, mediante escrito del 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04741-2020), “la Recurrente” presentó recurso de apelación contra la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución impugnada”), que contiene dos (2) argumentos, dividido el primero en ocho (8) numerales y cinco (5) numerales, el segundo. En resumen, señala lo siguiente:

1) Sobre la notificación del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI.

1.1 “La Resolución impugnada” le causa indefensión porque no se tiene claridad de la fecha de la primera visita, debido a que en el considerando 9) se mencionó al día 26 de diciembre y en el considerando 10) al día 24 de diciembre, siendo además que en cualquiera de los dos (2) supuestos nunca se dejó constancia acerca del regreso del notificador para efectuar la notificación. Además, no se adjuntó dicha constancia de la empresa Olva Courier. La primera visita carece de precisión y claridad sobre la fecha, por cuanto se indicó que se supuestamente se notificaría el día 27 de diciembre. No existe credibilidad en lo indicado por la empresa Olva Courier. En consecuencia, el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI no sería válido, debido a que “la Recurrente” encontró en el jardín la notificación del Oficio citado, con fecha 3 de enero, sin constancia y copia de la empresa Olva Courier, lo cual denotaría que se habría incumplido el artículo 16° del “T.U.O de la LPAG”.

1.2 “La Resolución impugnada” señaló que la primera visita se realizó el 24 de diciembre, sin mencionar la hora y cuando mencionó que dicha visita se realizó el 26 de diciembre, tampoco se mencionó la hora. Lo mismo ocurrió en la segunda visita.

1.3 Que, la notificación debería haberse efectuado dentro de los cinco (5) días contados a partir de la emisión del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2019. Sin embargo, no existe claridad en la fecha exacta de notificación, lo cual constituye un procedimiento irregular de la empresa Olva Courier. Asimismo, indicó que en el 24 y 26 de diciembre se dejó aviso que la notificación se efectuaría el 27 de diciembre, lo cual es un error insubsanable y solicita la declaración de nulidad del acto de notificación, por cuanto no debería avalarse un mal procedimiento de notificación.

2) Sobre la calificación de la prueba referida al acceso a “el predio”.

2.1 Sostiene que el “T.U.O de la LPAG” no contempla etapa de revisión formal alguna, conforme al artículo 155°, al igual que la Ley N° 29151. En consecuencia, según “la Recurrente” la causal invocada se acreditaría por pericia e inspección in situ de “el predio”, conforme a los artículos 156° y 173° del “T.U.O de la LPAG”.

1.17 Que, con Memorandum N° 00555-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2020, “la SDDI” remitió a “la DGPE” el recurso de apelación presentado por “la Recurrente” a través del escrito del 20 de febrero de 2020.

III. ANÁLISIS:

Respecto a la competencia de “la DGPE”

2.1 El artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-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.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

2.3 En ese sentido, corresponde a “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 N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

Sobre el recurso de apelación

2.4 “La Resolución impugnada” fue notificada a “la Recurrente” el 31 de enero de 2020 mediante notificación bajo puerta, conforme al Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta emitida en dicha fecha, por la empresa Olva Courier (folio 78).

2.5 “La Recurrente” presentó su recurso de apelación el 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04741-2020), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del “T.U.O de la LPAG” . Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

2.6 Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala, en resumen, los siguientes argumentos:

2.7 Primer argumento: “La Recurrente” indicó, en resumen, que “la Resolución impugnada” le causa indefensión porque no se tiene claridad de la fecha de la primera visita, debido a que en el

considerando 9) se mencionó al día 26 de diciembre y en el considerando 10) al día 24 de diciembre, siendo además que en cualquiera de los dos (2) supuestos nunca se dejó constancia acerca del regreso del notificador para efectuar la notificación. Además, no se adjuntó dicha constancia de la empresa Olva Courier. La primera visita carece de precisión y claridad sobre la fecha, por cuanto se indicó que se supuestamente se notificaría el día 27 de diciembre. No existe credibilidad en lo indicado por la empresa Olva Courier. En consecuencia, el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI no sería válido, debido a que “la Recurrente” encontró en el jardín la notificación del Oficio citado, con fecha 3 de enero, sin constancia y copia de la empresa Olva Courier, lo cual denotaría que se habría incumplido el artículo 16° del “T.U.O de la LPAG”.

2.8 Que, acerca de este argumento, se citan los textos de los considerandos 9) y 10) de “la Resolución impugnada”, los cuales señalan lo siguiente:

9. Que, es conveniente precisar, que “el oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, siendo dejado debajo de la puerta en la segunda visita el 27 de diciembre de 2019 (el subrayado es nuestro), para lo cual se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación-Características del Domicilio: Fachada: color melón, N° de Pisos:2), según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del entonces vigente Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “T.U.O de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 26 de diciembre de 2019, no se encontró a “la administrada” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, plazo de 10 días hábiles, para la presentación de una nueva prueba que sustente su recurso, de acuerdo el numeral 4 del artículo 143 del “TUO de la LPAG”, venció el 13 de enero de 2020.

10. Que, en relación a lo señalado en su escrito presentado el 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), donde indica que “el oficio” fue notificado bajo puerta el 03 de enero de 2020; es pertinente señalar que, conforme se advierte en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 62), emitida por la empresa Olva Courier el 27 de diciembre de 2019 se manifiesta que: “Al efectuar la segunda visita al domicilio del destinatario tal como se indicó en la constancia de primera visita de fecha 24 de diciembre de 2019 (el subrayado es nuestro) y no habiéndose encontrado a usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación, en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 21.5 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procedió a dejarlo bajo puerta. Levantando la presente cuya copia se deja para su conocimiento, con lo cual se tendrá por bien notificado”; por lo que, “el oficio” fue debidamente notificado el 27 de diciembre de 2019 (segunda visita), conforme se detalla en el párrafo anterior.

2.9 Que, el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63), señala respecto a la fecha la primera y segunda visita, lo siguiente:

“(…)

Fecha y Hora de la primera visita: 26-12-19. 10:38 pm. (el subrayado y resaltado son nuestros).

(…)

Fecha y Hora en que se realizará la segunda visita: 27-12-19. 19:30 pm. (el subrayado y resaltado son nuestros).

(…)”.

2.10 Que, en relación a la segunda visita de la empresa Olva Courier, que resulta ser el acto cuestionado; debe acudir a su texto que obra en el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), donde se observa lo siguiente:

“Fecha y Hora en que se realizará la segunda visita: 27-12-19 – 19:30 p. (el resaltado es nuestro).

Documento a notificar: Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI.

(...)

Al efectuar la segunda visita al domicilio del destinatario tal como se indicó en la constancia de la primera visita de fecha 26-12-19 (el subrayado y resaltado son nuestros) y no habiéndose encontrado a usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación, en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 21.5 del Artículo 21 del texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se procedió a dejarlo bajo puerta. Levantando la presente cuya copia se deja para su conocimiento, con lo cual se tendrá por bien notificado”.

2.11 Que, efectuada la revisión de dichos considerandos de “la Resolución impugnada” confrontados con el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), se advierte, que en el considerando 10) de “la Resolución impugnada” existe un error material al consignar 24 de diciembre en lugar de 26 de diciembre, que era la fecha correcta. Sin embargo, dicho error no radica en las Actas mencionadas (folios 62 y 63), sino sólo en “la Resolución impugnada” y por ello, no acarrearía la nulidad del acto administrativo, sino su rectificación; conforme a lo establecido en el artículo 212° del “T.U.O de la LPAG” . Por tanto, “la SDDI” deberá disponer la rectificación de “la Resolución impugnada” y su correspondiente notificación.

2.12 Que, en relación a que no se habría adjuntado la constancia o Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63), donde se indicó el día que el notificador regresaría; este aspecto no involucra la nulidad de “la Resolución impugnada”, porque se trataría de un presunto hecho no acreditado; realizado por el notificador de la empresa Olva Courier. Asimismo, debe tenerse en cuenta que “la Recurrente” no desconoce el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI, sino que sólo cuestiona la presunta falta del Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63). En consecuencia, debe considerarse que la notificación logró el objetivo de comunicar a “la Recurrente” el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI en el domicilio consignado en su primer escrito del 11 de junio de 2019 (folio 1), ubicado en calle Ayacucho N° 176, distrito Miraflores, provincia y departamento de Lima.

2.13 Que además, “la Recurrente” señaló que el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI no sería válido, por haber sido encontrado en el jardín con fecha 3 de enero de 2020, sin constancia y copia de la empresa Olva Courier, lo cual denotaría que se habría incumplido el artículo 16° del “T.U.O de la LPAG” . Cabe señalar que el numeral 21.5, artículo 21° del “T.U.O de la LPAG” dispone lo siguiente:

“21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente”.

2.14 Que, sin embargo, el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), señalan como fechas de notificación del referido Oficio, al 26 y 27 de diciembre de 2019; así como el domicilio señalado por “la Recurrente” en su escrito de inicio del procedimiento del 11 de junio de 2019 (folio 1) y las horas en que se efectuó y efectuaría la diligencia de notificación. Asimismo, el artículo 24° del “T.U.O de la LPAG” establece el plazo y contenido para efectuar la notificación:

“Artículo 24°.- Plazo y contenido para efectuar la notificación

24.1 Toda notificación deberá practicarse a más tardar dentro del plazo de cinco (5) días a partir de la expedición del acto que se notifique, y deberá contener:

24.1.1 El texto íntegro del acto administrativo, incluyendo su motivación.

24.1.2 La identificación del procedimiento dentro del cual haya sido dictado.

24.1.3 La autoridad e institución de la cual procede el acto y su dirección.

24.1.4 La fecha de vigencia del acto notificado y con la mención de si agotare la vía administrativa.

24.1.5 Cuando se trate de una publicación dirigida a terceros, se agregará además cualquier otra información que pueda ser importante para proteger sus intereses y derechos.

24.1.6 La expresión de los recursos que proceden, el órgano ante el cual deben presentarse los recursos y el plazo para interponerlos.

24.2 Si en base a información errónea, contenida en la notificación, el administrado practica algún acto procedimental que sea rechazado por la entidad, el tiempo transcurrido no será tomado en cuenta para determinar el vencimiento de los plazos que correspondan”.

2.15 Que, en aplicación de dicha norma y en confrontación a los documentos relacionados a la notificación del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI, que obran en el expediente N° 777-2019/SBNSDDI, se advierte lo siguiente:

i) Respecto al numeral 24.1.- El Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI fue emitido el 19 de diciembre de 2019 (folio 64); sin embargo, fue notificado el 27 de diciembre de 2019 bajo puerta y en el domicilio de “la Recurrente” por cuanto en la primera visita de fecha 26 de diciembre de 2019, ésta no se encontró en el domicilio consignado en el primer escrito de inicio del procedimiento del 11 de junio de 2019 (folio 1). De lo cual, se advierte que si bien es cierto la primera diligencia fue después de los cinco (5) días de emitido el citado Oficio; sin embargo, ello no implica su nulidad conforme a lo dispuesto en el numeral 151.3, artículo 151° del “T.U.O de la LPAG” , como sucedió en el presente caso, porque el artículo 24° del “T.U.O de la LPAG” no ha dispuesto en forma expresa su nulidad.

Asimismo, se verificó que el numeral 132.4, artículo 132° del “T.U.O de la LPAG” que invocó “la SDDI” en el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI como sustento del apercibimiento; no existe y que sólo dicho artículo regula la recepción de documentos por medios alternos; por lo cual, debió invocarse el numeral 151.2, artículo 151° del “T.U.O de la LPAG” que sí lo establece. Sin embargo, dicha situación no implica la nulidad; sino su rectificación conforme al artículo 212° del “T.U.O de la LPAG”, sin perjuicio de las medidas preventivas y correctivas que deberá adoptar “la SDDI”.

ii) Respecto al numeral 24.1.1.- El Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI fue conocido por “la Recurrente”.

iii) Respecto al numeral 24.1.2.- La identificación del procedimiento se encuentra en el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI (venta directa y recurso de reconsideración). Cabe señalar que el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), hacen referencia a dicho Oficio.

iv) Respecto al numeral 24.1.3.- Tanto el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI como el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), señalan a “la SBN”; “la SDDI” y autoridad de donde procede el acto y su dirección.

v) Respecto al numeral 24.1.4.- El Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI otorgó a “la Recurrente” diez (10) días hábiles para presentar nueva prueba.

vi) Respecto a los numerales 24.1.5, 24.1.6 y 24.2, no corresponden porque no se trataba de una decisión definitiva o información errónea.

2.16 Que, no se evidencia en el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI como en el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia (folio 63) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 62), la omisión de alguno de sus requisitos de contenido, por lo cual, no se advierte la existencia de vicio que genere la nulidad de la notificación y de “la Resolución impugnada”. Asimismo, se advirtió

en el Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI error respecto la cita legal y en “la Resolución impugnada” un error material sobre la fecha de notificación, por lo cual, “la SDDI” deberá disponer la rectificación del referido Oficio y “la Resolución impugnada”, así como sus correspondientes notificaciones, las cuales tendrán efectos retroactivos al 27 y 31 de diciembre de 2019 en forma respectiva. En cuanto a lo demás argüido, deberá desestimarse el presente argumento.

2.17 Segundo argumento.- “La Recurrente” sostiene en resumen, que el “T.U.O de la LPAG” no contempla etapa de revisión formal alguna, conforme al artículo 155°, al igual que la Ley N° 29151. En consecuencia, según “la Recurrente” la causal invocada se acreditaría por pericia e inspección in situ de “el predio”, conforme a los artículos 156° y 173° del “T.U.O de la LPAG”. Adjuntó fotografías donde se visualiza el cerco perimétrico de propiedad de “la Recurrente”.

2.18 Que, en relación a este argumento, debe tenerse en cuenta si “la SDDI” cumplió con evaluar la documentación presentada por “el Recurrente” y si ésta cumplía con el objetivo de su actuación, con la finalidad de establecer su pertinencia y su resultado colabore en dilucidar si la solicitud de “la Recurrente” cumplía o no con la causal a), artículo 77° de “el Reglamento” invocada en el procedimiento. Asimismo, debe considerarse si la inspección ofrecida como nueva prueba podría determinar el cambio de la decisión adoptada por “la SDDI” en la Resolución N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 55) y en “la Resolución impugnada”.

“Artículo 77°.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particular, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél”.

2.19 Que, en virtud de la norma acotada, debía demostrarse en el procedimiento lo siguiente:

a) Que, “el predio” sea de dominio privado.- Respecto a este requisito, “la SDDI” con Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46); Informe de Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 51) e Informe Técnico Legal N° 11117-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 53) que “el predio” se ubica dentro de un ámbito de mayor extensión de 11 498 774,38 m², inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN” en la partida N° 21021538 de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 37649.

b) Que, “el predio” colinde con el predio de propiedad del solicitante.- “La SDDI” corroboró lo señalado por “la Recurrente” en su escrito del 11 de junio de 2019 (S.I. N° 19114-2019), respecto a que “el predio” colinda con dos (2) predios de su propiedad inscritos en las partidas Nros 21224038 y 21273614; como consta en el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46); Informe de Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 51) e Informe Técnico Legal N° 11117-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 53).

c) Que, el único acceso a “el predio” sea a través del predio del solicitante.- De lo exigido en este requisito, “la SDDI” revisó con imagen satelital del Google Earth del 4 de febrero de 2019, que se podía acceder a “el predio” por el este y sur a través de la ruta vecinal LM 839, la cual cruza por el predio inscrito a favor del Estado, inscrito en la partida N° 21021538. Asimismo, por el oeste, se accede a “el predio” a través de los predios registrados a su favor en las partidas Nros 21273614 y 21224038 de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, de acuerdo a lo descrito en el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46); Informe de Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 51) e Informe Técnico Legal N° 11117-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 53).

2.20 Que, a su vez, la Dirección de Normas y Registro-DNR emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, donde señala respecto al acceso mencionado en el literal a), artículo 77° de “el Reglamento”, lo siguiente:

“(...)

Al respecto, la referida norma señala que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél posibilitando excepcionalmente la compraventa del predio estatal solicitada por el tercero colindante.

Cabe señalar que la compraventa se realiza en función al terreno y no a la fábrica o edificación realizada en el predio, toda vez que la calificación de la solicitud se efectúa teniendo en cuenta dicha condición o unidad predial.

En tal sentido, si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta directa por causal de colindancia”.

2.21 Que, en ese sentido, “la Recurrente” solicitó en el recurso de reconsideración que se admita como nueva prueba, una pericia o inspección a “el predio” con la finalidad de demostrar que el único acceso es a través de los predios de su propiedad y adjuntó fotografías en el escrito presentado con fecha 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), en las cuales se observa la existencia de un cerco perimétrico, el cual, según indicó; recae sobre los predios de su propiedad, que constituyen el único acceso a “el predio” por el lado oeste.

2.22 Que, asimismo, “la Recurrente” explicó en el recurso de reconsideración (S.I. N° 35417-2019) y en el escrito del 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), que la vía de acceso separa a “el predio” de la cadena de cerros y el único acceso sería a través de sus predios. Asimismo, agrega que se aplicó únicamente el primer argumento del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 que señaló: “(...), si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso (...)”. Por lo cual, considera que el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46) es incompleto y debió aplicarse la segunda parte del citado Memorando, que permite la venta directa.

2.23 Que, en relación a este argumento debe tenerse en consideración para denegar un pedido de venta directa bajo el literal a), artículo 77° de “el Reglamento”, un primer requisito, conforme al Memorando N° 122-2014/SBN-DNR, el cual consiste en que existan limitaciones de acceso al predio estatal desde su condición originaria (subrayado nuestro), es decir, sin la presencia de fábrica o edificaciones (como se menciona en el tercer párrafo del Memorando citado). A lo cual, se suma el segundo requisito, que consiste la colindancia de dicho predio con vías, calles o pasajes. Al contrario, si el predio limitara con obstáculos naturales como la base de un cerro, acantilado u otro que dificultara el acceso; se podría conceder la venta directa ya que excluye la posibilidad de acceso a terceros.

2.24 Que, de acuerdo al texto del Memorando referido y a las fotografías adjuntas en el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI (folio 46) y escrito del 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01417-2020), se aprecia que a “el predio” puede accederse por la ruta vecinal LM 839. Asimismo, las fotografías presentadas por “la Recurrente” advierten la existencia de un cerco edificado sobre los predios de su propiedad, por lo cual, no se demuestran las “limitaciones de acceso en condición originaria” como bases de cerro, acantilado u obstáculo natural que debería haber tenido “el predio”. Es más, “la Recurrente” señala que dicha limitación está constituida por una cadena de cerros que está separada de “el predio” por la vía de acceso. De lo expuesto, “el predio” colinda con la vía de acceso y no con los cerros, y por tanto, terceros pueden acceder a “el predio” por dicha vía.

2.25 Que, en consecuencia, la solicitud de pericia o inspección a “el predio” resulta impertinente, porque “el predio” se encuentra al lado de la ruta vecinal LM 839, la cual constituye un bien público donde se permite el acceso y tránsito a “el predio” y en los predios de propiedad de “la Recurrente” presentan un cerco edificado por “la Recurrente”, y en tal situación, “el predio” no tiene limitaciones de

acceso en su condición originaria (es decir, cerro, acantilado u otro obstáculo natural).

2.26 Que, lo expuesto tiene implicancia en la aplicación del numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN , por cuanto la inspección técnica a “el predio” sólo procede si la solicitud cumpliera los requisitos exigidos y siempre que resultara necesaria; supuestos que no se evidencian en el presente caso, porque existe acceso a “el predio” a través de la ruta vecinal LM 839; situación que permite desestimar el argumento presentado por “la Recurrente”; careciendo de objeto exigir la aplicación del artículo 155° del “T.U.O de la LPAG” menos aún como nueva prueba; cuando se advierte la inexistencia de un requisito exigido por el literal a), artículo 77° de “el Reglamento” que determina la improcedencia de la solicitud de venta directa; así como pronunciarse respecto al resto de argumentos presentados por “la Recurrente”.

2.27 Que, por otro lado, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a “la DGPE” poner en conocimiento de la Resolución a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

2.28 Por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI, mediante escrito del 20 de febrero de 2020 (S.I. N° 04741-2020) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos.

IV. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el abogado Aldrin Contreras Chávez, representante por delegación de Eduardo Leonardo Sambuceti, gerente general de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES

4.1 Notificar una vez emitida la correspondiente resolución al abogado Aldrin Contreras Chávez, representante por delegación de Eduardo Leonardo Sambuceti, gerente general de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A.

4.2 Que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario disponga la rectificación del Oficio N° 4606-2019/SBN-DGPE-SDDI y de la Resolución N° 0027-2020/SBN-DGPE-SDDI por contener errores materiales; y disponga la correspondiente notificación, conforme a lo establecido en artículo 212° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; así como adopte las medidas preventivas y correctivas; según correspondieran a la brevedad.

4.3 Comunicar la resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus funciones.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 12/06/2020 12:47:06-0500

Manuel Antonio Preciado Umeres

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 17.1.2.1

