



RESOLUCIÓN N°

068-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 737-2017/SBNSDDI y el expediente N° 957-2017/SBNSDDI, de los cuales, el segundo contiene el recurso de apelación presentado por el señor **FREDY PINTO PAZOS** contra el Oficio N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2019, por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) reiteró lo señalado en el Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018, donde se indica que habiéndose ejecutado todas las prestaciones de la compraventa por subasta pública del predio de 16 366,29 m², denominado Parcela 3, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13918684 de la Oficina Registral de Lima, identificado como Lote 2 en la III Subasta Pública – 2017; no corresponde emitir conformidad al contrato de cesión de posición contractual.



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "la SBN"), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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, 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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE (en adelante, “la DGPE”) evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

Actos preparatorios – Expediente 737-2017/SBNSDDI

6. Que, mediante Resolución N° 701-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2017 (folio 105), la SDDI aprobó la venta por subasta pública del predio de 16 366,29 m², denominado Parcela 3, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13918684 de la Oficina Registral de Lima (en adelante el “Lote 2”).

Actos de ejecución – Expediente 957-2017/SBNSDDI

7. Que, mediante Resolución N° 706-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2017 (folio 01), la SDDI aprobó las Bases Administrativas N° 003-2017/SBN-DGPE-SDDI que corresponde a la III Subasta Pública – 2017, con sus respectivos anexos (en adelante “las Bases Administrativas”).

8. Que, mediante Acta N° 10-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2017 (folio 106), la SDDI dejó constancia del resultado de la apertura de sobres que contienen las propuestas presentadas por los interesados en participar en la III Subasta Pública – 2017, señalando – entre otros – que Fredy Pinto Pazos y Walter Centeno Arce han sido calificados como postores hábiles, por haber cumplido con presentar los requisitos establecidos en “las Bases Administrativas”.

9. Que, mediante Memorando N° 3905-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre 2017 (folio 133), la SDDI solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas (OAF) que se sirva custodiar – entre otros – el cheque de gerencia presentado por Fredy Pinto Pazos; así como el que presentó Walter Centeno Arce como garantía, para participar en el proceso de la III Subasta Pública – 2017.

10. Que, mediante Acta N° 11-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2017 (folio 139), la SDDI dejó constancia del resultado de calificar los sobres que contienen la subsanación de las observaciones advertidas en la apertura de sobres que se llevó a cabo el 28 de noviembre de 2017; señalando – entre otros – que los postores hábiles para el “Lote 2”, son los siguientes:

- Pinto Pazos Fredy
- Centeno Arce Walter
- Arroyo Hinostroza Magno Efraín
- Cotrina Falera Diane Karel
- Arizapana Abarca Liz Eddy
- Vallejos Cruz Camilo

11. Que, mediante Acta N° 12-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2017 (folio 160), la SDDI dejó constancia del Acto Público de la III Subasta Pública – 2017, en donde se indicó – entre otros – que Fredy Pinto Pazos formuló la mayor oferta por el “Lote 2”, ascendente a la suma de US\$ 323 000.00 (Trescientos Veintitrés Mil y 00/100 Dólares Americanos). Por su parte, Magno Efraín Arroyo Hinostroza ha formulado





RESOLUCIÓN N°

068-2019/SBN-DGPE

la segunda oferta más alta, ascendente a la suma de US\$ 308 000.00 (Trescientos Ocho Mil y 00/100 Dólares Americanos). Por su parte, Walter Centeno Arce ha formulado la tercera oferta más alta, ascendente a la suma de US\$ 83 000.00 (Ochenta y Tres Mil y 00/100 Dólares Americanos).

12. Que, asimismo, se indicó que habiendo *“superado el monto de la puja el 500% del precio de base, de conformidad con el literal e) del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2016/SBN, se suspende la subasta respecto de este lote, debiendo todos los postores interesados en continuar con la puja elevar su garantía al 20% de sus respectivas ofertas, dentro del plazo de tres días hábiles contados a partir de la realización del presente acto público, esto es hasta el 20 de diciembre del presente, debiendo reanudarse el acto público el jueves 21 de diciembre de 2017 a las 10 am.”*

13. Que, mediante N° 4110-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2017 (folio 164), la SDDI informó – entre otros – a la OAF sobre la suspensión de la III Subasta Pública – 2017 respecto del “Lote 2”, debido a que el monto de la puja superó el 500% del precio base, por lo que corresponde que todos los postores interesados en continuar con la puja eleven su garantía al 20% de sus respectivas ofertas, dentro del plazo de tres días hábiles contados a partir de la realización del presente acto público, esto es hasta el 20 de diciembre de 2017.

14. Que, mediante Memorando N° 330-2017/SBN-OAF-SAT del 21 de diciembre de 2017 (folio 166), el Sistema Administrativo de Tesorería (SAT) informa que Fredy Pinto Pazos ha presentado un cheque de gerencia por el monto de \$ 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares Americanos). Asimismo, indica que Walter Centeno Arce ha presentado un cheque de gerencia por el monto de US\$ 16 600.00 (Dieciséis Mil Seiscientos y 00/100 Dólares Americanos).

15. Que, mediante Acta N° 13-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2017 (folio 177), la SDDI dejó constancia de la reanudación del Acto Público de la III Subasta Pública 2017, indicando que Fredy Pinto Pazos no ha cumplido con elevar su garantía al 20% de su oferta. Asimismo, Magno Efraín Arroyo Hinojosa tampoco ha elevado su garantía al 20% de su oferta. En consecuencia, ambos quedan excluidos del proceso de subasta, debiendo solicitar la devolución de su garantía al Sistema Administrativo de Tesorería a través de la Unidad de Trámite Documentario.

16. Que, por su parte, Walter Centeno Arce ha presentado un cheque de gerencia por el monto de US\$ 16 600.00 (Dieciséis Mil Seiscientos y 00/100 Dólares Americanos), con lo cual es el único postor que ha cumplido con elevar su garantía al 20% de su oferta, en el plazo otorgado que venció el 20 de diciembre 2017. En consecuencia, se le adjudica la buena pro del “Lote 2”, por el monto ascendente a US\$ 83 000.00 (Ochenta y Tres Mil 00/100 Dólares Americanos).

17. Finalmente, dado que el adjudicatario de la buena pro, con los cheques presentados a la fecha, ha pagado un monto total de US\$ 29 072.00 (Veintinueve Mil

Setenta y Dos y 00/100 Dólares Americanos), que exceden el 20%, incluso el 30% del precio de adjudicación del predio, no será exigible la ampliación de la garantía que prevé la Directiva N° 001-2016/SBN, debiendo cumplir con cancelar la totalidad del indicado precio, en un plazo de quince (15) días hábiles, esto es hasta el 16 de enero de 2018, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.2.5 de la Directiva N° 001-2016/SBN.

18. Que, mediante escrito presentado el 15 de enero de 2018 (S.I. N° 01373-2018) (folio 181), Walter Centeno Arce (en adelante **“el adjudicatario”**) solicitó la entrega física del **“Lote 2”**.

19. Que, mediante Memorando N° 066-2018/SBN-OAF del 16 de enero de 2018 (folio 183), la OAF remitió a la SDDI el Informe N° 013-2018/SBN-OAF-SAT, a través del cual el SAT informa que **“el adjudicatario”** del **“Lote 2”** entregó un total de US\$ 87 172,00 (Ochenta y Siete Mil Ciento Sesenta y Dos Dólares Americanos), monto que excede el valor de la adjudicación del referido lote, toda vez que fue adjudicado en US\$ 83 000 (Ochenta y Tres Mil Dólares Americanos).

20. Que, mediante Oficio N° 147-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 (folio 189), la SDDI comunica a **“el adjudicatario”** que realizó un exceso de pago equivalente a US\$ 4 172.00 (Cuatro Mil Ciento Setenta y Dos con 00/100 Dólares Americanos), por lo que debe acercarse al SAT de la SBN, para que se coordine la devolución respectiva.

21. Que, mediante Memorando N° 255-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018 (folio 191), la SDDI trasladó al SAT el original del escrito presentado por **“el adjudicatario”** el 19 de enero de 2018 (S.I. N° 01866-2018), en el que peticiona la devolución del pago en exceso correspondiente a US\$ 4 172.00 (Cuatro Mil Ciento Setenta y Dos con 00/100 Dólares Americanos), efectuado en la compraventa por subasta pública del **“Lote 2”**.

22. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero de 2018 (S.I. N° 02259-2018) (folio 195), **“el adjudicatario”** solicitó la autorización de conformidad al contrato de cesión posición contractual, por el cual cedería su posición contractual a favor de **“el recurrente”**. Adjunta minuta de cesión de posición contractual de fecha 22 de enero de 2018, suscrito por **“el adjudicatario”** y Fredy Pinto Pazos. Las firmas fueron legalizadas por el Notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén.

23. Que, mediante Oficio N° 187-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2018 (folio 200), la SDDI comunicó a **“el adjudicatario”** que habiéndose ejecutado todas las prestaciones de la compraventa por subasta pública del **“Lote 2”**, no corresponde emitir conformidad al contrato de cesión de posición contractual. Asimismo, indica que se encuentra pendiente únicamente la suscripción de la minuta de compraventa, la misma que se llevará a cabo en la fecha que se comuniqué vía correo electrónico institucional.

24. Que, mediante Acta de Entrega – Recepción N° 02-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2018 (folio 201), la SDDI efectuó la entrega del **“Lote 2”** a favor de **“el adjudicatario”**, de conformidad con el literal k del numeral sexto de **“las Bases Administrativas”**.

25. Que, con Acta de Entrega – Recepción de fecha 26 de enero de 2018 (folio 202), **“el adjudicatario”** realizó la entrega física del **“Lote 2”** a favor de Fredy Pinto Pazos. La referida acta fue suscrita por las dos personas mencionadas.

26. Que, mediante Memorando N° 300-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2018 (folio 204), la SDDI remitió a la DGPE un proyecto de minuta de compraventa, trasladado a la Oficina de Asesoría Jurídica (OAJ) para su revisión y aprobación a través del Memorando N° 240-2018/SBN-DGPE.





RESOLUCIÓN N°

068-2019/SBN-DGPE

27. Que, mediante Memorando N° 113-2018/SBN-OAF del 29 de enero 2018 (folio 205), la OAF comunicó a la SDDI que se ha formalizado la devolución a “el adjudicatario”, de la suma de S/. 13,266.96 (Trece Mil Doscientos Sesenta y Seis 90/100 Soles), correspondiente al importe que pagó en exceso en la III Subasta Pública – 2017.

28. Que, mediante Memorando N° 074-2018/SBN-OAJ del 01 de febrero de 2018 (folio 213), la OAJ solicita que se evalúe la información publicada en el Diario La República el 01 de febrero de 2018, a efectos de proseguir con el trámite correspondiente sobre el proyecto de contrato de compraventa del “Lote 2”; trasladado a la SDDI a través del Memorando N° 299-2018/SBN-DGPE del 2 de febrero de 2018, para que informe sobre el procedimiento y actuados que obran en los Expedientes N° 737-2017/SBNSDDI y N° 737-2017/SBNSDDI.

29. Que, con escrito presentando el 02 de febrero de 2018 (S.I. N° 03691-2018) (folio 223), “el recurrente” solicita la conformidad al contrato de cesión de posición contractual; por el cual “el adjudicatario” le cede su posición contractual. Adjunta minuta de compra venta futura de bien inmueble, suscrito por “el adjudicatario” y Fredy Pinto Pazos.

30. Que, con Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018 (folio 235), la SDDI le informó a Fredy Pinto Pazos que habiéndose ejecutado todas las prestaciones de la compraventa por subasta pública, no corresponde emitir conformidad al contrato de cesión de posición contractual. Asimismo, señala que no corresponde a la SDDI pronunciarse sobre el contrato de compraventa futura de bien inmueble que ha celebrado con “el adjudicatario”.

31. Que, mediante Informe de Brigada N° 143-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2019 (folio 239) remitido a la DGPE, la SDDI concluyó lo siguiente: 1) Las prestaciones entre las partes intervinientes en la relación contractual (SBN y “el adjudicatario”) han sido totalmente ejecutadas; 2) La suscripción del contrato constituye una mera formalidad acordada entre las partes; y 3) La venta por subasta pública del “Lote 2” se llevó a cabo cumpliendo la normativa que regula dicho proceso; por lo que, no existe ningún impedimento legal que impida seguir con el procedimiento de la suscripción del contrato del “Lote 2” a favor de “el adjudicatario”. Adjunta – entre otros – un proyecto de contrato. Cabe precisar que, el referido informe y anexos fue derivado a la OAJ.

32. Que, mediante Memorando N° 158-2018/SBN-OAJ del 27 de febrero de 2018 (folio 237), la OAJ indica que la SDDI ha sustentado la necesidad de continuar con la suscripción del contrato, por lo cual, remite un proyecto alternativo de minuta de compraventa del “Lote 2”.

33. Que, con correo electrónico de fecha 01 de marzo de 2018 (folio 248), la SDDI le envió un correo a “el adjudicatario” para que se apersona el 05 de marzo de 2018, a las instalaciones de la SBN para la firma del contrato de compraventa.



34. Que, mediante Oficio N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2018 (folio 252), la SDDI remitió a Fredy Pinto Pazos la copia certificada del Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI, a fin de brindar atención del escrito presentado el 2 de marzo de 2018 (S.I. N° 06976-2018) (folio 249).

35. Que, mediante Oficio N° 574-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2018 (folio 254), la SDDI indicó que la nueva fecha para la firma del contrato de compraventa será el 21 de marzo de 2018, debido a que "el adjudicatario" no se apersonó el 05 de marzo de 2018 a las instalaciones de la SBN.

36. Que, mediante escrito presentado el 9 de agosto de 2018 (S.I. N° 29470-2018) (folio 255), Fredy Pinto Pazos reiteró su pedido para que se brinde conformidad al contrato de cesión de posición contractual. Además, indica que "el adjudicatario" se encuentra no habido.

37. Que, mediante Oficio N° 2418-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2018 (folio 288), la SDDI le recordó a Fredy Pinto Pazos que ha solicitado anteriormente la conformidad al contrato de cesión de posición contractual; el mismo que fue denegado a través del Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI.

38. Que, mediante escrito presentado el 11 de marzo de 2019 (S.I. N° 07828-2019) (folio 289), Fredy Pinto Pazos solicita que se formalice a su favor la compraventa del "Lote 2" en mérito a la cesión de posición contractual. Indica además que "el 02 de febrero de 2018 por error se adjuntó un borrador de contrato de cesión de posición contractual de fecha 22 de enero de 2018 (S.I. N° 03691-2018), siendo lo correcto que se debió presentar el contrato original que corresponde al 02 de enero de 2018". Adjunta en original el citado documento.

39. Que, mediante Oficio N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2018 (folio 300) dirigido a Fredy Pinto Pazos, la SDDI reiteró lo señalado en el Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI, indicando que habiéndose ejecutado todas las prestaciones de la compraventa por subasta pública (adjudicación de la buena pro y pago del 100% del "Lote 2"), no corresponde emitir conformidad al contrato de cesión de posición contractual.

40. Que, mediante escrito presentado el 29 de abril de 2019 (S.I. N° 14035-2019) (folio 301), Fredy Pinto Pazos (en adelante "el recurrente") presentó recurso de apelación contra el Oficio N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "el Oficio"), por los siguientes argumentos:

- Indica que al reiterarse lo señalado en el Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI, se está pretendiendo dar atención a una nueva solicitud sustentada en distinta y correcta documentación, con una solicitud archivada que llevaba adjunto documentación que no correspondía.
- Afirma que es el actual propietario del "Lote 2", debido a que se ha cumplido con cancelar la totalidad del valor del mismo, así como firmar con "el adjudicatario" toda la documentación pertinente que prueba lo dicho.
- Solicita que se deje sin efecto el Oficio N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI, para que se atienda la solicitud de conformidad al contrato de cesión de posición contractual, valorando toda la documentación que se ha venido presentando, la misma que acredita su condición de propietario.

41. Que, mediante Memorando N° 1425-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019 (folio 305), la SDDI trasladó a la DGPE el recurso de apelación presentado por "el recurrente".

DEL RECURSO DE APELACIÓN



RESOLUCIÓN N°

068-2019/SBN-DGPE



42. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante "TUO de la LPAG", establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

43. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.



44. Que, corresponde a la DGPE resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

45. Que, consta en los actuados administrativos que "el Oficio" fue notificado el 11 de abril de 2019, por lo que tenía "el recurrente" hasta el 07 de mayo de 2019, para interponer su recurso administrativo.

46. Que, el recurso de apelación fue presentado el 29 de abril de 2019 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

47. Que, cumplidos los requisitos de admisibilidad, señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del TUO de la LPAG, procede dilucidar lo manifestado por "el administrado".

Respecto a la adjudicación del "Lote 2" mediante subasta pública

48. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, establece que *"los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa. La potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN*

¹ Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización”.

49. Que, el literal a. del artículo 6.2.2 de la Directiva N° 001-2006/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN (en adelante “la Directiva”), dispone que la SDDI aprueba las Bases Administrativas, la cual debe contener datos del propietario del predio, de la entidad que ejecuta la venta y los dispositivos legales en los que se sustenta la venta².

50. Que, en el Acto Público de la III Subasta Pública – 2017, realizado el 15 de diciembre de 2017³; se suspendió la subasta del “Lote 2”, debido a que en la puja los postores superaron el 500% del precio de base del referido predio⁴.

51. Que, el Acto Público de la subasta del “Lote 2”, se reanudó el 21 de diciembre de 2017, indicándose que la buena pro del referido predio se adjudicó a Walter Centeno Arce (“el adjudicatario”), por el monto ascendente a US\$ 83 000.00 (Ochenta y Tres Mil 00/100 Dólares Americanos).

52. Que, conforme lo señalado en el numeral 6.2.5 de la Directiva N° 001-2016/SBN, “el adjudicatario” tuvo un plazo de quince (15) días hábiles, esto es hasta el 16 de enero de 2018, para cumplir con cancelar la totalidad del precio indicado.

53. Que, mediante Memorando N° 066-2018/SBN-OAF del 16 de enero de 2018, la OAF remitió a la SDDI el Informe N° 013-2018/SBN-OAF-SAT, a través del cual el SAT informa que “el adjudicatario” del “Lote 2” entregó un total de US\$ 87 172,00 (Ochenta y Siete Mil Ciento Sesenta y Dos Dólares Americanos), monto que excede el valor de la adjudicación del referido lote, toda vez que fue adjudicado en US\$ 83 000 (Ochenta y Tres Mil Dólares Americanos). En ese sentido, se desprende que “el adjudicatario” canceló la totalidad del precio “del Lote 2” dentro del plazo otorgado.

54. Que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2018 (S.I. N° 01866-2018), “el adjudicatario” peticiona la devolución del pago en exceso correspondiente a US\$ 4 172.00 (Cuatro Mil Ciento Setenta y Dos con 00/100 Dólares Americanos), efectuado en la compraventa por subasta pública del “Lote 2”.

55. Que, mediante Memorando N° 113-2018/SBN-OAF, la OAF trasladó a la SDDI el Memorando N° 041-2018/SBN-OAF-SAT del 29 de enero de 2018, a través del cual el SAT informa que ha devuelto a “el adjudicatario” el importe pagado en exceso, en la cuenta que señaló en el escrito presentado el 22 de enero de 2018 (S.I. N° 02117-2018).

56. Que, mediante Acta de Entrega – Recepción N° 02-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2018, la SDDI efectuó la entrega del “Lote 2” a favor de “el adjudicatario”.

57. Que, de lo expuesto, se advierte que las prestaciones principales de la relación contractual producto de la adjudicación del “Lote 2”, fueron oportunamente cumplidas por la SDDI y “el adjudicatario”.

Respecto a la cesión de posición contractual

58. Que, el artículo 1435 del Código Civil, aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295, señala que “en los contratos con prestaciones no ejecutadas total o

² Literal b. del artículo 6.2.2 de la Directiva N° 001-2006/SBN

³ Literal g. del numeral 6) de “Las Bases Administrativas”

⁴ Literal e. del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2016/SBN



RESOLUCIÓN N°

068-2019/SBN-DGPE

parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual. Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión."

59. Que, es así que, la cesión de posición contractual es el contrato por el cual una de las partes (cedente), transfiere su posición contractual a un tercero (cesionario), con la conformidad del otro contratante (cedido).

60. Que, en consecuencia, la cesión de la posición contractual se perfecciona en el momento del encuentro de la voluntad de las tres partes, si falta el consenso del cedido, el acuerdo entre el cedente y cesionario no tiene efecto⁵.

61. Que, con escrito presentando el 02 de febrero de 2018 (S.I. N° 03691-2018), "el recurrente" solicitó que se brinde conformidad al contrato de cesión de posición contractual, que ha sido suscrito con "el adjudicatario".

62. Que, de la revisión del Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018, mediante el cual se brinda respuesta a "el recurrente", se advierte que la SDDI no ha manifestado su conformidad al requerimiento de conformidad al contrato de cesión de posición contractual. Cabe señalar que el Oficio fue notificado el 20 de febrero de 2018 en el domicilio fiscal señalado por "el recurrente" ubicado en avenida José Pardo N° 239, oficina 700, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, por el señor Jorge Leiva Ruiz, quien se identificó como portero y se negó a firmar el cargo de recepción. Sin embargo, con escrito del 2 de marzo de 2018 (S.I. N° 06976-2018), "el recurrente" señaló nuevo domicilio fiscal y legal, ubicado en la avenida Larco N° 743, oficina 701, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima (folio 249). En ese sentido, la SDDI remitió el Oficio N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2018, notificado el 9 de marzo de 2018 a las 12:09 pm, recibido por el señor Leoncio Crispín con DNI N° 10522153. Asimismo, se envió una copia del citado Oficio al primer domicilio, que fue recibido el 12 de marzo de 2018 por la señora Brenda Morero Torres quien se identificó como encargada.

63. Que, con escrito presentado el 9 de agosto de 2018 (S.I. N° 29470-2018), "el recurrente" reiteró su pedido para que se brinde conformidad al contrato de cesión de posición contractual, que lo ha sido suscrito con "el adjudicatario". Al respecto, se advierte que "el recurrente" retomó su antiguo domicilio al señalar como domicilio fiscal la avenida José Pardo N° 239, oficina 700, distrito Miraflores, provincia y departamento de Lima. Dicho documento, fue atendido a través del Oficio N° 2418-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2018, notificado el 19 de setiembre de 2018 (folio 288), por el cual, la SDDI señaló que el referido pedido fue denegado a través del Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI.

⁵ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Teoría General de Contrato. Primera Edición, Tomo I, Página 635.



64. Que, posteriormente, con escrito presentado el 11 de marzo de 2019 (S.I. N° 07828-2019) (folio 289) donde señaló como domicilio la avenida José Pardo N° 239, oficina 700, distrito Miraflores, provincia y departamento de Lima; “el recurrente” solicitó nuevamente que se brinde conformidad al contrato de cesión de posición contractual, adjuntado para ello el citado contrato en original de fecha 02 de enero de 2018, que ha sido suscrito entre “el adjudicatario” y “el recurrente”.

65. Que, al respecto, evaluados los hechos, se revela que “el recurrente” fue notificado en los domicilios que señaló y obtuvo en forma oportuna conocimiento de la respuesta de la SDDI con Oficio N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2018, notificado el 9 de marzo de 2018. Sin embargo, recién con escrito presentado el 9 de agosto de 2018 (S.I. N° 29470-2018), “el recurrente” reiteró su pedido de conformidad de cesión de posición contractual, lo cual evidencia que el plazo de quince (15) días hábiles para presentar el recurso de apelación a lo comunicado por la SDDI en dicha oportunidad, venció el 03 de abril de 2018, por cuanto los días 29 y 30 de marzo de 2018 fueron días feriados.

66. Que, mediante Oficio N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2019, dirigido a “el recurrente”, la SDDI reiteró lo señalado en el Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI. Luego, con escrito presentado el 29 de abril de 2019 (S.I. N° 14035-2019), “el recurrente” presentó recurso de apelación contra el Oficio N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI, a pesar que la SDDI había manifestado su negativa con Oficio N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2018, notificado el 9 de marzo de 2018. En ese sentido, dicho recurso fue interpuesto fuera de plazo y por efecto, el acto impugnado quedó firme por no impugnarse en su oportunidad, conforme a lo dispuesto en el numeral 217.3, artículo 217° del “TUO de la LPAG”, que establece lo siguiente:

“217.3 No cabe la impugnación de actos que sean reproducción de otros anteriores que hayan quedado firmes, ni la de los confirmatorios de actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma”.

67. Que, el acto que impugna “el recurrente” sólo constituye un acto confirmatorio del acto contenido en el Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI, quedando éste consentido por no haber sido impugnado en tiempo y forma. Al respecto, se debe indicar lo señalado por Juan Carlos Morón Urbina, quien indica que los actos confirmatorios son aquellos actos administrativos que reiteran el contenido de otro acto anterior emitido por la autoridad. Precisa que la utilidad de esta clasificación es establecer la inimpugnabilidad de los actos confirmatorios; si no existiera esta regla sería muy fácil eludir la firmeza del acto administrativo⁶.

68. Que, asimismo, debe indicarse que el contrato de cesión de posición contractual, presentado por el “recurrente” carece de efecto para la SBN, por no contar con la conformidad del cedido, es decir la aceptación de la SDDI.

69. Que, en ese sentido, el Oficio N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI emitido por la SDDI, que reiteró lo señalado en el Oficio N° 349-2018/SBN-DGPE-SDDI; sobre todo del Oficio N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI que le fue notificado y quedó consentido; es inimpugnable por ser un acto confirmatorio, por lo cual carece de objeto pronunciarse por los argumentos de la apelación; debiendo declararse improcedente el recurso presentado, y darse por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que “el recurrente”, de considerarlo conveniente, acuda a la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Legislativo 004-2019-JUS; Reglamento

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. Décima Cuarta Edición, Tomo I, Página 214.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

068-2019/SBN-DGPE

de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN;



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por señor **FREDY PINTO PAZOS** contra el Oficio N° 1401-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2019, emitido por la Subdirección de Administración de Desarrollo Inmobiliario por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución y dar por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



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