



RESOLUCIÓN N° 094-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:

El expediente N° 039-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **ELVIRO RICARDO ZAMBRANO IGNACIO**; en adelante "el Administrado" interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 541-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de junio de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante la "SDDI" declaro improcedente el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 179-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2019 que declaro improcedente la solicitud de la regularización del contrato de compra venta del área de 52.50 m², ubicado en el Jr. Humbolt N° 1258, edificio 5, primer piso del Agrupamiento de Viviendas "El Porvenir", distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P02199108 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los

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



actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, mediante escrito presentado el 31 de octubre de 2018 (S.I. N° 39817-2018), "el administrado", solicitó la regularización del contrato de compra venta de "el predio" (fojas 01). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento de identidad N° 25642066 (fojas 02); **b)** copia simple de Acta de defunción (fojas 03); **c)** copia simple de minuta de compra venta de "el predio" (fojas 04 al 05); **d)** copia simple de recibo N° 20 del 24.10.86; y, **e)** copia simple de PU Y HR del 2018 (fojas 07 y 08).

6. Que, por ello, y como parte de la calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1388-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2018 (fojas 12 al 13), se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Ficha N° 1100433 traslada a la Partida Registral N° P02199108 del Registro de Predios de Lima; **ii)** es una propiedad horizontal, cuya descripción de "el predio" obra inscrita en el asiento 0001 de la precitada partida; y, **iii)** existe correspondencia en el área y la ubicación señalada en la partida registral en mención y la que figura en la cláusula adicional presentada por "el administrado".

7. Que, mediante escrito presentado el 28 de diciembre de 2018 (S.I. N° 46484-2018), "el administrado" ajunto la copia simple de la búsqueda realizada a nivel nacional en el Índice Nacional de Sucesiones Intestadas y Testamentos de Audina Cabanillas Hernández, donde se señala la Partida Registral N° 13978083 del Registro de Sucesiones Intestadas.

8. Que, realizada la calificación formal de la documentación presentada, la SDDI emitió el Oficio N° 153-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019, se otorgó a "el administrado" el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día², a efectos que cumpla con presentar la documentación siguiente: **i)** la inscripción definitiva de la sucesión intestada de Audina Cabanillas Hernández, ya que de la revisión de la Partida Registral N° 13978033 del Registro de Sucesiones Intestadas, se advierte que únicamente se encuentra inscrita la anotación preventiva dicha sucesión; y **ii)** aclarar si al momento de realizar la compra de "el predio" se encontraba casado con Audina Cabanillas Hernández o con persona distinta, ya que advirtió que su estado civil al momento de la compra era casado mientras que esta última era soltera; y, **iii)** de haber estado casado con persona distinta a Audina Cabanillas Hernández, deberá indicar el nombre de su cónyuge y adjuntar copia simple de su partida de matrimonio a fin de determinar si el referido predio es un bien conyugal; así como, presentar la inscripción de la sucesión definitiva de su cónyuge de ser el caso.

9. Que, el señalado oficio, fue notificado bajo puerta en segunda visita el 21 de enero de 2017, en el domicilio de "el administrado", conforme al Acta de Notificación N° 002004.

10. Que, estando dentro del plazo otorgado, mediante escrito presentado el 01 de febrero de 2019 (S.I. N° 03234-2019), "el administrado" manifiesto que no ha sido posible impulsar la conclusión del proceso de sucesión intestada ante en el Juzgado de Paz de La Victoria de Audina Cabanillas Hernández, debido a motivos personalísimos; asimismo, indica que el plazo otorgado es insuficiente para ultimar

² en virtud del numeral 4 del artículo 141° del Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General





RESOLUCIÓN N° 094-2019/SBN-DGPE

dichos trámites, para lo cual se deber tener en cuenta las vacaciones próximas del personal del Poder Judicial, motivo por el cual solicita una ampliación de plazo para adjuntar la documentación requerida.

11. Que, se tiene de los actuados, que “el administrado” únicamente se ha pronunciado sobre la documentación correspondiente a la sucesión intestada definitiva de Audina Cabanillas Hernández, para lo cual solicita ampliación del plazo para adjuntar ésta. Sin embargo, no ha aclarado ni adjuntado la documentación requerida en los punto ii) y iii) del oficio señalado en el numeral 1.6, por lo que, no se ha subsanado las observaciones advertidas.

12. Que, con base a lo señalado, en fecha 19 de febrero de 2019 se emitió la Resolución N° 179-2019/SBN-DGPE-SDDI que declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por “el administrado”.

13. Que, mediante escrito presentado el 13 de marzo de 2019 (S.I. N° 08137-2019) “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución” argumentando que la misma no se encuentra arreglada a derecho, y manifiesta lo siguiente: *i) que “el predio” fue inicialmente alquilado y luego adquirido a título personal, siendo que al momento de formalizar su transferencia ya había cumplido con el pago íntegro por la venta; y, ii) que al momento de la adquisición de “el predio” mantenía una relación de convivencia con Audina Cabanillas Hernández, quien figura como compradora en el contrato de compra-venta de “el predio” del 20 de noviembre de 1986 (foja 4); sin embargo, señala que fue solo el quien cumplió con cancelar el precio de venta; por lo que , solicita se desvincule del contrato de compra-venta a esta última. Para lo cual adjuntó la siguiente documentación: i) copia simple del recibo N° 60528 del 24 de octubre de 1986 (foja 31); y, ii) copia simple de la minuta de compraventa de “el predio” del 20 de noviembre de 1986 (foja 32-34).*

14. Que, la SDDI procedió a la revisión de la documentación adjunta al recurso de reconsideración interpuesto, por lo cual emitió el Oficio N° 1578-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019 (foja 38) mediante el cual, en aplicación de lo regulado en el artículo 219³ del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante “TUO de la LPAG”), se solicitó a “el administrado” la presentación de nueva prueba en la cual sustente su recurso, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) por el término de la distancia, para subsanar la observación advertida.

15. Que, el mencionado oficio fue notificado el 6 de mayo de 2019, según consta en el cargo del mismo (foja 38). Mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2019 (S.I. N° 16230-2019) (foja 42) es decir dentro del plazo otorgado, el

³ Artículo 219.- Recurso de reconsideración

El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.



representante legal de “el administrado”, adjunta dos (2) escritos presentados ante el Juzgado de Paz letrado de La Victoria el 28 de marzo de 2019 (foja 44 y 51), en relación al Expediente N° 00247-2017-0-1814-JP-CI-05 mediante el cual se tramita la Sucesión Intestada de Audina Cabanillas Hernández, a fin de reconocer a “el administrado” la condición de heredero. Aunado a ello, mediante escrito presentado el 21 de mayo de 2019 (S.I. N° 16539-2019) (foja 53) “el administrado” señala que su representante ha cumplido con subsanar lo solicitado en el referido oficio y reafirma lo expresado en el documento presentado por el recurrente.

16. Que, por ello, la SDDI determinó que si bien “el administrado” a través de su representante ha presentado los documentos exigidos a través de los oficios, que en un principio no obraban en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, corresponden a escritos presentados en un proceso judicial de Sucesión Intestada iniciado por Ananías Cabanillas Hernández y otros sobre la sucesión de Audina Cabanillas Hernández, son declaraciones de parte que no implican el reconocimiento de ningún derecho; no siendo relevantes para desvirtuar lo resuelto en la resolución impugnada. En ese sentido, dichos documentos no constituyen nueva prueba.

17. Que, en ese sentido, la Subdirección antes señalada en fecha 24 de junio de 2019 emitió la Resolución N° 541-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “la Resolución”) que resolvió:

*“(…) Artículo 1°. DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **ELVIRO RICARDO ZAMBRANO IGNACIO** contra la Resolución N° 179-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2019 (…)”*

18. Que, la antes señalada resolución fue notificada en fecha 02 de julio del 2019 conforme consta de la notificación N° 01335-2019 SBN-GG-UTD de fecha 26 de junio de 2019.

19. Que, en fecha 18 de julio del 2019, “el administrado” interpone recurso de apelación contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos que de manera sucinta se expone:

- “El Administrado” señala que cuando conoció a su recordada concubina Audina Cabanillas Hernández, el ya mantenía un vínculo legal con la ex Emadi Perú, primero como inquilino y a posterior después de superar una serie de exigencias fue considerado para asumir la condición de propietario del bien.
- Por ello, fui calificado como conductor del predio dicho reconocimiento legal se hizo “al administrado” sin considerar ninguna acompañante y/o conviviente, ello se puede verificar remitiéndose a la documentación oficial existente en Emadi Perú, después de estar expedito para ser considerado potencial adquirente es que conozco a Audina Cabanillas Hernández a quien la llevo a vivir a mi casa, y es cuando iniciábamos nuestra relación convivencial me citan a Emadi Perú.
- En consecuencia y conforme a lo señalado en el artículo 302 del Código Civil constituye bien propio en razón de haberlo adquirido antes de mantener relación convivencial, ya que iniciada la relación “el administrado” ya había cancelado el precio de venta del predio.
- Por ello y al haberse declarado improcedente la reconsideración formulada esta adolece de un sesuda fundamentación en su denegatoria, ya que la prueba nueva que fue requerida fue absuelta, sin embargo no fueron considerando los documentos de carácter judicial anexados donde se viene tramitando la sucesión intestada de Audina Cabanillas Hernández, rechazar dichos documentos hace incurrir a “la Resolución” en lesión al debido proceso y a la tutela administrativa efectiva.





RESOLUCIÓN N° 094-2019/SBN-DGPE

- Lo sustancial de la apelación es encontrar un pronunciamiento coherente y que sea vinculante con el petitorio impetrado.

20. Que, con Memorando N° 2357-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de julio de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

21. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

22. Que, con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala que: *"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"*. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

Del procedimiento de regularización de contrato

23. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en la Primera Disposición Transitoria de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"), según la cual, la regularización de los contratos de compraventa o adjudicación a título oneroso, de predios estatales que compete efectuar a la SBN por mandato de una norma legal expresa, se aplica la directiva en mención, en lo que fuere pertinente.

24. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la "SDDI" evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

De los argumentos de "el administrado"



25. Que, es menester señalar un acto administrativo⁴ es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)⁵.

26. Que, en ese contexto el artículo 120° del T.U.O de la LPAG⁶ señala: "(que) Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos (...)" (Negrita y subrayado nuestro). En ese contexto, el artículo 11.1 del "T.U.O de la LPAG" señala que: "Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)".

27. Que, debemos tener presente que el recurso de Apelación: "(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"⁷. (negrita y subrayado agregado)

28. Que, de la revisión, del escrito presentado por "el administrado" de fecha 21 de octubre de 2018, no se alega que dicha regularización de compra del predio se otorgue exclusivamente a favor de "el administrado". Por otro lado, "el administrado" señala que se ha lesionado el debido procedimiento al no considerar los documentos judiciales, que ha presentado, en calidad de nueva prueba; revisado los mismos se tiene que estos documentos no son expedidos por autoridad judicial competente, son documentos de parte que no genera certeza sobre el estado civil de "el administrado".

29. Que, se advierte de la Resolución N° 179-2019/SBN-DGPE-SDDI, que se ha declarado inadmisibles los pedidos de "el administrado" por cuanto no ha cumplido con adjuntar la documentación necesaria, para que dicha subdirección se manifieste sobre lo solicitado, **es decir no existe una decisión administrativa firme materia del cual pronunciarse por parte de esta Dirección.**

30. Que, finalmente, del recurso de apelación presentado, "el Administrado" no establece de forma clara la infracción normativa o procedimental, que haga que "la Resolución" presente nulidades en su emisión, ya que de la revisión de la misma, se ha declarado su inadmisibilidad por la falta de documentación que permita evaluar el pedido, por ello resulta inoficioso pronunciarse sobre los demás puntos de la apelación, debiendo ratificarse lo señalado por la SDDI, asimismo queda a salvo el derecho de "el administrado" de volver a presentar su solicitud adjuntando la documentación correspondiente para su respectiva evaluación.

31. Que, por consecuencia, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad⁸, establecido

⁴ "Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2. No son actos administrativos:

1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades".

⁵ T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

⁶ T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

*Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa

120.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo".

⁷ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

⁸ 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 094-2019/SBN-DGPE

en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que brinda como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales⁹.

32. Que, con base a lo desarrollado en la presente, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatual respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y "Directiva N° 006-2014/SBN".

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ELVIRO RICARDO ZAMBRANO IGNACIO**, contra la Resolución N° 541-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de junio de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese.-



[Firma manuscrita]
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatual
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

⁹ Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).