

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 084 -2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 17 de agosto de 2018

Visto, el Expediente N° 655-2017/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C**, representada por su apoderado legal Alejandro Rufino Pinto Alegre, (en adelante "la empresa") interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de enero de 2018, por la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia dispuso la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 371 338,78 m<sup>2</sup>, ubicado al Norte del Autódromo de Santa Rosa, al Sur del Pueblo Joven San Francisco de Asís, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 55180, 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, según el artículo 215° 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 jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".


<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación




4. Que, mediante escrito presentado el 20 de junio de 2018 (S.I. N° 22998-2018), "la empresa" interpone recurso de apelación, solicitando declarar la nulidad de "la Resolución" y que se retrotraiga el procedimiento hasta la etapa de verificación del cumplimiento de finalidad, alegando entre otros, el haberse vulnerado el principio de legalidad, el debido proceso y su derecho a la defensa.

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

#### **Sobre la nulidad e ineficacia de "la Resolución".**



6. Que, estando dentro de las competencias de esta Superintendencia la supervisión permanente de los actos de adquisición, administración y disposición ejecutados por los organismos que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, y cautelar el aprovechamiento de los bienes estatales, en la figura de la reversión a favor del Estado, de los bienes que no estén siendo destinados a la finalidad para la que fueron transferidos, la Subdirección de Supervisión – SDS, verifiqué el cumplimiento de la finalidad asignada, realizando la inspección técnica el día 01 de marzo de 2017, como obra en la Ficha Técnica N° 0420-2017/SBN-DGPE-SDS del día 01 de marzo de 2017, constatándose tres (03) áreas identificadas **1.** Viviendas prefabricadas que abarcan aproximadamente 12 357,68 m<sup>2</sup> ocupado por terceros (superpuesto con el Asentamiento Humano Nueva Estrella, según cartografía SBN), **2.** Trabajos de Ingeniería y edificios, que abarcan aproximadamente 27 129,64 m<sup>2</sup>, remoción de tierra y edificaciones de material noble (08 edificios de 05 pisos c/u que forman parte del Proyecto Residencial "El Mirador Santa Rosa") y **3.** Terreno desocupado que abarca Proyecto Residencial "El Mirador Santa Rosa") y Terreno desocupado que abarca aproximadamente 331 851,46 m<sup>2</sup> se encuentra sin edificaciones.



7. Que, debe señalarse que los actos administrativos son aquellas actuaciones que contienen una manifestación de voluntad administrativa esto constituye la naturaleza unilateral de quien ejerce la autoridad, acompañado de la norma que le sirve de sustento (reglamentos y decretos de esta Superintendencia) en consecuencia la relación jurídica está conformada por las partes que interviene en el otorgamiento del acto administrativo, es decir la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y esta Superintendencia, por lo que la encargada de esgrimir las defensas o interponer los recursos administrativos es la Municipalidad distrital de Santa Rosa, parte originaria de la relación jurídica sustancial, la cual obviamente constituye la relación jurídica procedimental administrativa.

8. Que, en tal sentido, al verificarse el incumplimiento de la finalidad por parte de "la Municipalidad" mediante Oficio N° 434-2017/SBN-DGPE-SDS notificado el 09 de marzo de 2017, la SDS solicito a la referida el descargo del resultado de la inspección realizada a "el predio", para lo cual otorgó a un plazo de quince (15) días hábiles, conforme lo señalado en el artículo 70° del Reglamento de la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" (en adelante "el Reglamento"), concordado con el segundo párrafo del numeral 9.5 de la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada por la Resolución N° 067-2013/SBN, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, publicada el 17 de noviembre de 2016.

9. Que, Con Oficio N° 103-2017-DA/MDSR recibido el 29 de marzo de 2017 (S.I. N° 09465-2017) "la Municipalidad" realizó los descargos sobre el incumplimiento de la finalidad indicando lo siguientes:





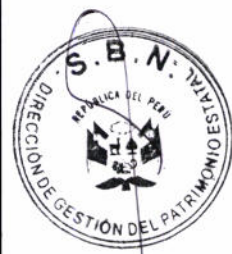
**RESOLUCIÓN N° 084 -2018/SBN-DGPE**

- i. La resolución de transferencia establecía que el proyecto denominado "El Autódromo", sería financiado por terceros, es decir con fondos privados;
- ii. Se ha cumplido con lo establecido en el numeral 7.5 de la Directiva N° 005-2013-SBN por lo que suscribió un contrato de adjudicación respecto de "el predio" con la empresa Consorcio Desarrollado de Proyectos Inmobiliarios & Rodolfo Banchemo Zavala S.A.C. (hoy "la empresa");
- iii. Con Resolución de Gerencia N° 085-2015-GDU/MDSR de fecha 04 de junio de 2015 y N° 136-2015-GDU/MDSR de fecha 17 de setiembre de 2015 "la Municipalidad" aprobó el Proyecto Integral de Habilitación Urbana Especial "Las Lomas del Autódromo" bajo el régimen especial Mivivienda, autorizándose las obras de habilitación urbana del referido proyecto, así como a través de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 234-2016-GDU/MDSR de fecha 04 de agosto de 2016 se aprobó la recepción parcial de las obras de la I etapa del Sector I de habilitación urbana; y,
- iv. Posteriormente, la Municipalidad manifestó que la MML declaró desfavorable la petición de cambio de zonificación y, que respecto a las viviendas ocupadas por terceros, estas pertenecen a los integrantes del Asentamiento Humano Nueva Estrella desde antes de la adquisición de "el predio".

10. Que, con Oficio N° 1625-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 02 de junio de 2017 la SDS solicitó información a "la empresa" sobre la posesión que ejerce sobre "el predio", quienes con Carta N° 277-2017-GG/DPISAC de fecha 12 de junio de 2017, señalaron que por Acuerdo de Consejo N° 031-2013-MDSR se aprobó adjudicar el proyecto privado denominado "Habilitación Urbana las Lomas del Autódromo" a su favor; además, con Acuerdo de Consejo N° 043-2013-MDSR se autorizó la suscripción del contrato de compraventa a su favor.

11. Que, debe aclararse en este punto, que **los descargos por el incumplimiento de la finalidad se solicitan al adjudicatario**, en este caso a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, siendo sus argumentos los que serán evaluados para determinar el cumplimiento o no de la finalidad. Asimismo, se solicita a los ocupantes de "el predio", remitir la documentación que sustenta su posesión del predio materia de supervisión, lo cual coadyuva en el procedimiento de reversión, mas no sustituye el deber del adjudicatario.

12. Que, "la empresa" señala que se encuentra en posesión del predio ejecutando los proyectos de vivienda, por lo que una vez iniciado el procedimiento de supervisión por la Superintendencia de Bienes Estatales, ha podido tomar conocimiento de las acciones que venía desplegando esta Superintendencia sobre el predio, ya que tenía conocimiento del mencionado procedimiento mediante Oficio N° 1625-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 02 de junio del 2017, debiendo en ese momento acreditar su legítimo interés sobre el procedimiento de supervisión. Por ello y estando a lo señalado en el numeral 69.3 del artículo 69 del T.U.O. de la LPAG que establece que los terceros puedan apersonarse en cualquier estado del procedimiento, teniendo los mismos derechos y obligaciones de los participantes, si bien la intervención del tercero no





interrumpe el procedimiento, este apersonamiento facultaría a la empresa a ingresar al procedimiento como una parte originaria, pudiendo ejercer todas las facultades a tribuidas por la norma.

13. Que, en tal sentido, "la empresa" podía aportar los medios probatorios que le parecieran suficientes, ya que esta conocía de los alcances de la carga constituida sobre el bien inmueble, la misma que por su sola inscripción estaba sujeta a los actos de supervisión de esta Superintendencia, resulta relevante señalar que la inscripción de la cláusula de reversión, y su publicidad en el Registro de Predios como carga, tiene como efecto que un tercero adquirente no pueda argumentar y alegar que desconocía de tal hecho jurídico, por lo que no podrá alegar buena fe. En otras palabras, la empresa tenía conocimiento de que el incumplimiento de la finalidad, podría acarrear la reversión de "el predio" a favor del Estado sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión, por lo que el acto de reversión dispuesto en "la Resolución" se encuentra conforme a Ley y, sus efectos alcanzan a los terceros subadquirentes, en este caso, "la empresa".

14. Que, ahora bien, habiendo está Superintendencia notificado a la Municipalidad Provincial de Santa Rosa con "la Resolución" el 13 de febrero de 2018, y verificándose en el Sistema Integrado Documentario que no se interpuso medio impugnativo alguno contra la citada resolución dentro del plazo de Ley, según Constancia N° 0388-2018/SBN-SG-UTD de fecha 16 de marzo de 2018, emitida por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, conforme sus competencias, otorgándole así la misma la calidad de firme, y, ya que concluido el procedimiento administrativo no es posible la intervención de un tercero administrativo dado que el acto administrativo se encuentra firme, y sustentada bajo norma y dentro de las facultades de este ente administrativo otorgadas por la ley. Por lo que, resulta inoficioso pronunciarse sobre los demás argumentos de "la empresa".

15. Que, por consiguiente, dado que no se advierte ineficacia de la notificación, ni del procedimiento administrativo y que el procedimiento de reversión seguido por la SDS y la SDAPE se ha desarrollado conforme al marco legal previsto en "la Ley", "el Reglamento" y "la Directiva"; asimismo, "la Resolución" emitida por la SDAPE no adolece de vicio alguno contemplado en el artículo 10 del TUO de la LPAG que amerite su nulidad.

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 **VITALIKA Constructora Sociedad Anónima Cerrada** representada por su Apoderado Legal, Alejandro Rufino Pinto Alegre, contra lo dispuesto en la Resolución N° 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de enero de 2018 emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), dando por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



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