

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0104-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 01 de setiembre de 2021

VISTO:

El expediente N° 040-2020/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **IAGO MASÍAS MÁLAGA**, (en adelante, "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") desestimo el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0320-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de abril del 2021 que declaro improcedente el pedido de la **VENTA DIRECTA** de un área de 64 690,08 m², ubicado en el distrito de Los órganos, provincia de Talara, departamento de Piura (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente,

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (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;

4. Que, mediante Memorando N° 2377-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **IAGO MASÍAS MÁLAGA** (en adelante, “el Administrado”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 16 de julio del 2021 (S.I N° 18360-2021), “el Administrado” cuestiona la resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2021 (en adelante, “Resolución impugnada”), solicita que la referida resolución sea revocada o declarada nula; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Señalan que, con respecto a la Causa pendiente en el Poder Judicial, los únicos supuestos de excepción que se establecen en el Reglamento los regulados por el artículo 75° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Asimismo, señala que, *“el argumento esgrimido por vuestro despacho sería plausible en aquellos casos en los que en el proceso judicial se discutiera si la titularidad del predio le corresponde al Estado o a un tercero ajeno al procedimiento administrativo. No obstante, ese no es el caso, dado que las partes que intervienen en los dos procesos judiciales en cuestión son las mismas que participan en el presente procedimiento administrativo, es decir, el recurrente y vuestra entidad”*. Por lo que señalan que sería perfectamente aplicable al caso lo señalado en el artículo 95 de “el reglamento”, asimismo señala que en el Oficio N° 2572-2019/SBN-DNRSDNC del 25 de octubre de 2019, firmado por la Subdirectora de Normas y Capacitación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respalda dicho argumento, y que los procesos judiciales no son impedimentos para la disposición de un predio inmerso en un litigio;
- 5.2. Con respecto a la falta de delimitación por obra civil de carácter permanente, no se ha tenido en cuenta el Acta de Constatación Notarial de Verificación de Hecho de fecha 4 de mayo de 2021, del Notario de Órganos, Dr. Jorge Raúl Ríos Barreto (la cual se adjunta), el Predio cuenta con el área delimitada mediante un cerco perimétrico de material de algarrobo y overal, con un portón para el ingreso, material que se acostumbra utilizar para cercar los inmuebles que se ubican en la zona del Predio, asimismo señala que las imágenes de *google earth* no son evidencias firmes con la cual se acredite la debida delimitación del predio;
- 5.3. Finalmente, señala que ha presentado los documentos exigidos por el numeral 3.2 del artículo 223 del Reglamento con los cuales acredita la antigüedad de la

posesión del predio exigido por ley, asimismo con respecto al área de plata solicita el desistimiento de compra sobre dicha área;

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

7. Que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "el Administrado" en fecha 05 de julio del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 16 de julio del 2021, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG". Por tanto, "el administrado" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada;

Determinación de los cuestionamientos de fondo

¿Determinar si las causas pendientes que recaen sobre "el predio" ante el Poder Judicial constituyen impedimento para los actos de administración sobre el mismo?

Sobre la disposición de predios estatales con procesos judiciales

8. Que, de la evaluación realizada por la SDDI y que obran en los actuados administrativos, se tiene el Informe Preliminar N° 00154-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020 que ha determinado con respecto a "el predio" lo siguiente:

" i) 9,62 (0,01% de "el predio") se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el artículo 76.1°1 de "el Reglamento"; ii) 25 347,10 m² y 27 204,99 m² (81.23 % de "el predio") presentan duplicidad registral entre la partida registral N° 11009758 con las partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, sobre las que existen dos procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en las citadas partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844, cuyo titular registral es "el administrado"; iii) 11 779,14 m² (18.2 % de "el predio") es un predio estatal de libre disponibilidad; sin embargo, según las imágenes satelitales del Google Earth del período del 2009 – 2019, se verifica que se trata de un predio de naturaleza eriaza, sin delimitación por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, determinándose que "el administrado" no cumple con el presupuesto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, establecido en los numerales 3) y 4) de "el Reglamento"; y, iv) 349.23 m² (0.55% de "el predio") se encuentra en zona de dominio restringido, por lo que, no le es aplicable las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE (Ley N°

29151) sino lo previsto en la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006- EF”.

9. Que, en tal sentido se advierte que existen dos procesos judiciales que abarcan el 81.23 % de “el predio” y que según lo informado por la Procuraduría de esta Superintendencia versa sobre nulidad de acto jurídico en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en la partida N° 11019873 y partida N° 11019844 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y cuyo titular registral es **“el Administrado”** y que se superponen con la partida registral N° 11009758 de **propiedad del Estado**;

10. Que, Con base en ello, la SDDI en la” Resolución impugnada” ha sustentado lo siguiente:

“(…)

12. Que, en el caso en concreto, en el considerando décimo quinto de “la Resolución” se ha determinado que sobre el 81.23 % de “el predio” recae dos procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en las partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844, cuyo titular registral es “el administrado”, donde lo que decida el Poder Judicial resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad en relación a la propiedad de Estado de “el predio”; razón por la que esta Subdirección no puede realizar ningún acto de disposición respecto de éste mientras se encuentre vigente el citado proceso judicial. (…)

11. Que, en ese sentido “el Administrado” señala que no ha sido valorado adecuadamente la nueva prueba presentada es decir el Oficio N° 2572-2019/SBN-DNR-SDNC del 25 de octubre de 2019 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, en el cual dentro del informe adjunto al oficio antes señalado en sus conclusiones en sus conclusiones se establecido lo siguiente:

“(…)

En el marco del SNBE, es viable la venta directa de un predio estatal a favor de un privado, aun cuando el predio se encuentre inmerso en un proceso judicial en trámite y el eventual adquirente lo venga poseyendo, siempre que se comunique dicha situación al solicitante de la venta (art. 48 del Reglamento). En mérito a la Décima Séptima Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30230, es viable que el demandante o demandado que ocupa un predio estatal pueda solicitar su adquisición a través de los mecanismos que señala la Ley N° 29151 y su Reglamento, siempre que al conciliar o transigir con la entidad pública a cargo del predio, reconozca la propiedad del Estado sobre el mismo”.

12. Que, cabe destacar, que de lo señalado se advierte que la emisión del oficio fue dado bajo los alcances del antiguo reglamento, sin embargo, revisado “el reglamento” vigente se advierte que el numeral 95.1 del artículo 95° señala lo siguiente: *“La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad”*.

En virtud de ello, no se advierte dispositivo legal que impida la disposición de bienes estatales con procesos judiciales;

13. Que, por otro lado, se ha señalado en la “resolución impugnada” en el numeral 13 lo siguiente: “*Que existen excepciones a dicha regla, como la advertida en el presente caso, donde lo que se decida en el proceso judicial en trámite, resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, teniendo en cuenta que se discute la titularidad registral de “el administrado” sobre “el predio”*”. Sin embargo, no se ha citado el marco legal correspondiente que reglamente la excepción señalada por la SDDI, ya que, si bien es cierto que se evidencia una duplicidad de partidas sobre 80 % de “el predio” tampoco constituye causal de improcedencia de venta conforme a lo señalado en el numeral 95.3³ de “el Reglamento”;

14. Que, se tiene que uno de los requisitos de todo acto administrativo es la debida motivación. Un acto administrativo se encuentra motivado cuando sus actuaciones se encuentren con base en sus informes y actuaciones previas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, el artículo 6 del “TUO de la LPAG”, señala que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. En ese sentido, la argumentación se va circunscribir al marco normativo vigente y, no descansa en un ámbito de discrecionalidad a cargo de esta Superintendencia, por lo cual la motivación va jugar un papel de explicar la decisión que asume el órgano administrativo;

15. Que, en ese sentido, existe una motivación insuficiente en la “resolución impugnada”, por lo que, en este aspecto, la SDDI deberá de evaluar nuevamente el oficio N° 2572-2019/SBN-DNR-SDNC, a fin de poder desvirtuar el medio probatorio que hace actuar “el administrado” dentro del recurso de reconsideración;

16. Que, ello por cuanto, 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 Legalidad**⁴, establecido 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 ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, e Informe Personal N° 061-2021/SBN-DGPE-JACV;

³ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

⁴ 1.1 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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por **IAGO MASÍAS MÁLAGA** contra la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2021.

Artículo 2°.- **DEJAR SIN EFECTO** la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2021, debiendo la SDDI **RETROTRAER** el presente procedimiento hasta la etapa de calificación del recurso de reconsideración.

Artículo 3°.- **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

VISADO POR:

Especialista Legal

FIRMADO POR:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00061-2021/SBN-DGPE-JACV

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

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Iago Masías Málaga
contra la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 18360-2021
b) Expediente N° 040-2020/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 01 de setiembre del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a) y b), por el cual, **IAGO MASÍAS MÁLAGA**, (en adelante, "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") desestimo el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0320-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de abril del 2021 que declaro improcedente el pedido de la **VENTA DIRECTA** de un área de 64 690,08 m², ubicado en el distrito de Los órganos, provincia de Talara, departamento de Piura (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² aprobado con Decreto Supremo n.° 008- 2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
- 1.3. Mediante Resolución n.° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de junio del 2021, (en adelante, la "Resolución Impugnada") la SDDI resolvió:

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.°. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021

" (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **IAGO MASÍAS MÁLAGA**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0320-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

1.4. En fecha, 16 de julio del 2021 mediante escrito s/n "el Administrado" interpone recurso de apelación (S.I N° 18360-2021) contra la "Resolución Impugnada", bajo los siguientes argumentos:

- Señalan que, con respecto a la Causa pendiente en el Poder Judicial, los únicos supuestos de excepción que se establecen en el Reglamento los regulados por el artículo 75° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Asimismo, señala que, "el argumento esgrimido por vuestro despacho sería plausible en aquellos casos en los que en el proceso judicial se discutiera si la titularidad del predio le corresponde al Estado o a un tercero ajeno al procedimiento administrativo. No obstante, ese no es el caso, dado que las partes que intervienen en los dos procesos judiciales en cuestión son las mismas que participan en el presente procedimiento administrativo, es decir, el recurrente y vuestra entidad". Por lo que señalan que sería perfectamente aplicable al caso lo señalado en el artículo 95 de "el reglamento", asimismo señala que en el Oficio N° 2572-2019/SBN-DNRS DNC del 25 de octubre de 2019, firmado por la Subdirectora de Normas y Capacitación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respalda dicho argumento, y que los procesos judiciales no son impedimentos para la disposición de un predio inmerso en un litigio.
- Con respecto a la falta de delimitación por obra civil de carácter permanente, no se ha tenido en cuenta el Acta de Constatación Notarial de Verificación de Hecho de fecha 4 de mayo de 2021, del Notario de Órganos, Dr. Jorge Raúl Ríos Barreto (la cual se adjunta), el Predio cuenta con el área delimitada mediante un cerco perimétrico de material de algarrobo y overal, con un portón para el ingreso, material que se acostumbra utilizar para cercar los inmuebles que se ubican en la zona del Predio, asimismo señala que las imágenes de *google earth* no son evidencias firmes con la cual se acredite la debida delimitación del predio.
- Finalmente, señala que ha presentado los documentos exigidos por el numeral 3.2 del artículo 223 del Reglamento con los cuales acredita la antigüedad de la posesión del predio exigido por ley, asimismo con respecto al área de plata solicita el desistimiento de compra sobre dicha área.

1.5. Mediante Memorando n.º 2377-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio de 2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a esta Dirección

II. ANÁLISIS:

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, 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 jerárquico³.
- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG" que señala: *"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.
- 2.2 Por consecuencia, la "Resolución Impugnada" fue notificada a "el Administrado" en fecha 05 de julio del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 16 de julio del 2021, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "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 literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".
- 2.3 Se tiene, 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"*⁴.

Del procedimiento de venta directa

- 2.4 El procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".
- 2.5 El numeral 1) del artículo 32° del "Antiguo Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

Determinación de los cuestionamientos de fondo

³ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

⁴ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

¿Determinar si las causas pendientes que recaen sobre “el predio” ante el Poder Judicial constituyen impedimento para los actos de administración sobre el mismo?

Sobre la disposición de predios estatales con procesos judiciales

2.6 De la evaluación realizada por la SDDI y que obran en los actuados administrativos, se tiene el Informe Preliminar N° 00154-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020 que ha determinado con respecto a “el predio” lo siguiente:

“ i) 9,62 (0,01% de “el predio”) se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el artículo 76.1° de “el Reglamento”; ii) 25 347,10 m² y 27 204,99 m² (81.23 % de “el predio”) presentan duplicidad registral entre la partida registral N° 11009758 con las partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, sobre las que existen dos procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en las citadas partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844, cuyo titular registral es “el administrado”; iii) 11 779,14 m² (18.2 % de “el predio”) es un predio estatal de libre disponibilidad; sin embargo, según las imágenes satelitales del Google Earth del período del 2009 – 2019, se verifica que se trata de un predio de naturaleza eriaza, sin delimitación por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, determinándose que “el administrado” no cumple con el presupuesto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, establecido en los numerales 3) y 4) de “el Reglamento”; y, iv) 349.23 m² (0.55% de “el predio”) se encuentra en zona de dominio restringido, por lo que, no le es aplicable las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE (Ley N° 29151) sino lo previsto en la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006- EF”.

2.7 En tal sentido se advierte que existen dos procesos judiciales que abarcan el 81.23 % de “el predio” y que según lo informado por la Procuraduría de esta Superintendencia versa sobre nulidad de acto jurídico en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en la partida N° 11019873 y partida N° 11019844 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y cuyo titular registral es **“el administrado”** y que se superponen con la partida registral N° 11009758 de propiedad del Estado.

2.8 Con base en ello, la SDDI en la “ Resolución impugnada” ha sustentado lo siguiente:

“(…)

12. Que, en el caso en concreto, en el considerando décimo quinto de “la Resolución” se ha determinado que sobre el 81.23 % de “el predio” recae dos procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en las partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844, cuyo titular registral es “el administrado”, donde lo que decida el Poder Judicial resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad en relación a la propiedad de Estado de “el predio”; razón por la que esta Subdirección no puede

realizar ningún acto de disposición respecto de éste mientras se encuentre vigente el citado proceso judicial. (...).”

- 2.9 En ese sentido “el Administrado” señala que no ha sido valorado adecuadamente la nueva prueba presentada es decir el Oficio N° 2572-2019/SBN-DNR-SDNC del 25 de octubre de 2019 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, en el cual dentro del informe adjunto al oficio antes señalado en sus conclusiones se establecido lo siguiente:

“ (...)

En el marco del SNBE, es viable la venta directa de un predio estatal a favor de un privado, aun cuando el predio se encuentre inmerso en un proceso judicial en trámite y el eventual adquirente lo venga poseyendo, siempre que se comunique dicha situación al solicitante de la venta (art. 48 del Reglamento). En mérito a la Décima Séptima Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30230, es viable que el demandante o demandado que ocupa un predio estatal pueda solicitar su adquisición a través de los mecanismos que señala la Ley N° 29151 y su Reglamento, siempre que al conciliar o transigir con la entidad pública a cargo del predio, reconozca la propiedad del Estado sobre el mismo”.

- 2.10 Cabe destacar, que de lo señalado se advierte que la emisión del oficio fue dado bajo los alcances del antiguo reglamento, sin embargo, revisado “el reglamento” vigente se advierte que el numeral 95.1 del artículo 95° señala lo siguiente: *“La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad”*. En virtud de ello, no se advierte dispositivo legal que impida la disposición de bienes estatales con procesos judiciales.

- 2.11 Por otro lado, se ha señalado en la “resolución impugnada” en el numeral 13 lo siguiente: *“Que existen excepciones a dicha regla, como la advertida en el presente caso, donde lo que se decida en el proceso judicial en trámite, resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, teniendo en cuenta que se discute la titularidad registral de “el administrado” sobre “el predio”*. Sin embargo, no se ha citado el marco legal correspondiente que reglamente la excepción señalada por la SDDI, ya que, si bien es cierto que se evidencia una duplicidad de partidas sobre 80 % de “el predio” tampoco constituye causal de improcedencia de venta conforme a lo señalado en el numeral 95.3⁵ de “el Reglamento”.

- 2.12 Se tiene que uno de los requisitos de todo acto administrativo es la debida motivación. Un acto administrativo se encuentra motivado cuando sus actuaciones se encuentren con base en sus informes y actuaciones previas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, el artículo 6 del “TUO de la LPAG”, señala

⁵ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. En ese sentido, la argumentación se va circunscribir al marco normativo vigente y, no descansa en un ámbito de discrecionalidad a cargo de esta Superintendencia, por lo cual la motivación va jugar un papel de explicar la decisión que asume el órgano administrativo.

- 2.13 En ese sentido, existe una motivación insuficiente en la “resolución impugnada”, por lo que, en este aspecto, la SDDI deberá de evaluar nuevamente el oficio N° 2572-2019/SBN-DNR-SDNC, a fin de poder desvirtuar el medio probatorio que hace actuar “el administrado” dentro del recurso de reconsideración.
- 2.14 Ello por cuanto, 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 Legalidad**⁶, establecido 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 ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 2.15 Siendo así, corresponde declarar fundada en parte la apelación, debiendo de dejarse sin efecto la “resolución impugnada”, retro trayendo las actuaciones de la SDDI hasta la calificación de la reconsideración. En virtud de ello resulta inoficiosos pronunciarse sobre los demás argumentos expuesto por “el Administrado”.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por **IAGO MASÍAS MÁLAGA**, (en adelante, “el Administrado”) interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2021, debiendo de dejarse sin efecto la antes mencionada resolución debiendo retrotraerse las actuaciones hasta la calificación del recurso de reconsideración.

Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 01/09/2021 15:01:53-0500

Especialista legal de la DGPE

⁶ 1.1 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.

INFORME PERSONAL N° 00061-2021/SBN-DGPE-JACV

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

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Iago Masías Málaga
contra la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 18360-2021
b) Expediente N° 040-2020/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 01 de setiembre del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a) y b), por el cual, **IAGO MASÍAS MÁLAGA**, (en adelante, "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") desestimo el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0320-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de abril del 2021 que declaro improcedente el pedido de la **VENTA DIRECTA** de un área de 64 690,08 m², ubicado en el distrito de Los órganos, provincia de Talara, departamento de Piura (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² aprobado con Decreto Supremo n.° 008- 2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
- 1.3. Mediante Resolución n.° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de junio del 2021, (en adelante, la "Resolución Impugnada") la SDDI resolvió:

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021

" (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **IAGO MASÍAS MÁLAGA**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0320-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

1.4. En fecha, 16 de julio del 2021 mediante escrito s/n "el Administrado" interpone recurso de apelación (S.I N° 18360-2021) contra la "Resolución Impugnada", bajo los siguientes argumentos:

- Señalan que, con respecto a la Causa pendiente en el Poder Judicial, los únicos supuestos de excepción que se establecen en el Reglamento los regulados por el artículo 75° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Asimismo, señala que, "el argumento esgrimido por vuestro despacho sería plausible en aquellos casos en los que en el proceso judicial se discutiera si la titularidad del predio le corresponde al Estado o a un tercero ajeno al procedimiento administrativo. No obstante, ese no es el caso, dado que las partes que intervienen en los dos procesos judiciales en cuestión son las mismas que participan en el presente procedimiento administrativo, es decir, el recurrente y vuestra entidad". Por lo que señalan que sería perfectamente aplicable al caso lo señalado en el artículo 95 de "el reglamento", asimismo señala que en el Oficio N° 2572-2019/SBN-DNRS DNC del 25 de octubre de 2019, firmado por la Subdirectora de Normas y Capacitación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respalda dicho argumento, y que los procesos judiciales no son impedimentos para la disposición de un predio inmerso en un litigio.
- Con respecto a la falta de delimitación por obra civil de carácter permanente, no se ha tenido en cuenta el Acta de Constatación Notarial de Verificación de Hecho de fecha 4 de mayo de 2021, del Notario de Órganos, Dr. Jorge Raúl Ríos Barreto (la cual se adjunta), el Predio cuenta con el área delimitada mediante un cerco perimétrico de material de algarrobo y overal, con un portón para el ingreso, material que se acostumbra utilizar para cercar los inmuebles que se ubican en la zona del Predio, asimismo señala que las imágenes de *google earth* no son evidencias firmes con la cual se acredite la debida delimitación del predio.
- Finalmente, señala que ha presentado los documentos exigidos por el numeral 3.2 del artículo 223 del Reglamento con los cuales acredita la antigüedad de la posesión del predio exigido por ley, asimismo con respecto al área de plata solicita el desistimiento de compra sobre dicha área.

1.5. Mediante Memorando n.º 2377-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio de 2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a esta Dirección

II. ANÁLISIS:

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, 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 jerárquico³.
- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG" que señala: *"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.
- 2.2 Por consecuencia, la "Resolución Impugnada" fue notificada a "el Administrado" en fecha 05 de julio del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 16 de julio del 2021, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "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 literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".
- 2.3 Se tiene, 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"*⁴.

Del procedimiento de venta directa

- 2.4 El procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".
- 2.5 El numeral 1) del artículo 32° del "Antiguo Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

Determinación de los cuestionamientos de fondo

³ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

⁴ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

¿Determinar si las causas pendientes que recaen sobre “el predio” ante el Poder Judicial constituyen impedimento para los actos de administración sobre el mismo?

Sobre la disposición de predios estatales con procesos judiciales

2.6 De la evaluación realizada por la SDDI y que obran en los actuados administrativos, se tiene el Informe Preliminar N° 00154-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020 que ha determinado con respecto a “el predio” lo siguiente:

“ i) 9,62 (0,01% de “el predio”) se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el artículo 76.1° de “el Reglamento”; ii) 25 347,10 m² y 27 204,99 m² (81.23 % de “el predio”) presentan duplicidad registral entre la partida registral N° 11009758 con las partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, sobre las que existen dos procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en las citadas partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844, cuyo titular registral es “el administrado”; iii) 11 779,14 m² (18.2 % de “el predio”) es un predio estatal de libre disponibilidad; sin embargo, según las imágenes satelitales del Google Earth del período del 2009 – 2019, se verifica que se trata de un predio de naturaleza eriaza, sin delimitación por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, determinándose que “el administrado” no cumple con el presupuesto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, establecido en los numerales 3) y 4) de “el Reglamento”; y, iv) 349.23 m² (0.55% de “el predio”) se encuentra en zona de dominio restringido, por lo que, no le es aplicable las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE (Ley N° 29151) sino lo previsto en la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006- EF”.

2.7 En tal sentido se advierte que existen dos procesos judiciales que abarcan el 81.23 % de “el predio” y que según lo informado por la Procuraduría de esta Superintendencia versa sobre nulidad de acto jurídico en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en la partida N° 11019873 y partida N° 11019844 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y cuyo titular registral es **“el administrado”** y que se superponen con la partida registral N° 11009758 de propiedad del Estado.

2.8 Con base en ello, la SDDI en la “ Resolución impugnada” ha sustentado lo siguiente:

“(…)

12. Que, en el caso en concreto, en el considerando décimo quinto de “la Resolución” se ha determinado que sobre el 81.23 % de “el predio” recae dos procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, en los que se está solicitando la declaración de invalidez de todos los asientos registrados en las partidas registrales N° 11019873 y N° 11019844, cuyo titular registral es “el administrado”, donde lo que decida el Poder Judicial resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad en relación a la propiedad de Estado de “el predio”; razón por la que esta Subdirección no puede

realizar ningún acto de disposición respecto de éste mientras se encuentre vigente el citado proceso judicial. (...).”

- 2.9 En ese sentido “el Administrado” señala que no ha sido valorado adecuadamente la nueva prueba presentada es decir el Oficio N° 2572-2019/SBN-DNR-SDNC del 25 de octubre de 2019 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, en el cual dentro del informe adjunto al oficio antes señalado en sus conclusiones se establecido lo siguiente:

“ (...)

En el marco del SNBE, es viable la venta directa de un predio estatal a favor de un privado, aun cuando el predio se encuentre inmerso en un proceso judicial en trámite y el eventual adquirente lo venga poseyendo, siempre que se comunique dicha situación al solicitante de la venta (art. 48 del Reglamento). En mérito a la Décima Séptima Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30230, es viable que el demandante o demandado que ocupa un predio estatal pueda solicitar su adquisición a través de los mecanismos que señala la Ley N° 29151 y su Reglamento, siempre que al conciliar o transigir con la entidad pública a cargo del predio, reconozca la propiedad del Estado sobre el mismo”.

- 2.10 Cabe destacar, que de lo señalado se advierte que la emisión del oficio fue dado bajo los alcances del antiguo reglamento, sin embargo, revisado “el reglamento” vigente se advierte que el numeral 95.1 del artículo 95° señala lo siguiente: *“La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad”*. En virtud de ello, no se advierte dispositivo legal que impida la disposición de bienes estatales con procesos judiciales.

- 2.11 Por otro lado, se ha señalado en la “resolución impugnada” en el numeral 13 lo siguiente: *“Que existen excepciones a dicha regla, como la advertida en el presente caso, donde lo que se decida en el proceso judicial en trámite, resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, teniendo en cuenta que se discute la titularidad registral de “el administrado” sobre “el predio”*. Sin embargo, no se ha citado el marco legal correspondiente que reglamente la excepción señalada por la SDDI, ya que, si bien es cierto que se evidencia una duplicidad de partidas sobre 80 % de “el predio” tampoco constituye causal de improcedencia de venta conforme a lo señalado en el numeral 95.3⁵ de “el Reglamento”.

- 2.12 Se tiene que uno de los requisitos de todo acto administrativo es la debida motivación. Un acto administrativo se encuentra motivado cuando sus actuaciones se encuentren con base en sus informes y actuaciones previas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, el artículo 6 del “TUO de la LPAG”, señala

⁵ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. En ese sentido, la argumentación se va circunscribir al marco normativo vigente y, no descansa en un ámbito de discrecionalidad a cargo de esta Superintendencia, por lo cual la motivación va jugar un papel de explicar la decisión que asume el órgano administrativo.

- 2.13 En ese sentido, existe una motivación insuficiente en la “resolución impugnada”, por lo que, en este aspecto, la SDDI deberá de evaluar nuevamente el oficio N° 2572-2019/SBN-DNR-SDNC, a fin de poder desvirtuar el medio probatorio que hace actuar “el administrado” dentro del recurso de reconsideración.
- 2.14 Ello por cuanto, 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 Legalidad**⁶, establecido 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 ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 2.15 Siendo así, corresponde declarar fundada en parte la apelación, debiendo de dejarse sin efecto la “resolución impugnada”, retro trayendo las actuaciones de la SDDI hasta la calificación de la reconsideración. En virtud de ello resulta inoficiosos pronunciarse sobre los demás argumentos expuesto por “el Administrado”.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por **IAGO MASÍAS MÁLAGA**, (en adelante, “el Administrado”) interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2021, debiendo de dejarse sin efecto la antes mencionada resolución debiendo retrotraerse las actuaciones hasta la calificación del recurso de reconsideración.

Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 01/09/2021 15:01:53-0500

Especialista legal de la DGPE

⁶ 1.1 **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.