



RESOLUCIÓN N° 0290-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril del 2021

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **RONALD FELIPE ENRIQUEZ ALVAREZ**, contra la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2021 recaída en el Expediente N° 932-2019/SBNSDDI; que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa, respecto de un predio con un área de 159,20 m², ubicado en el Pueblo Joven José Olaya Mz. F2 Lote 09, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA^[1] (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2.- Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “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 (en adelante la “SDDI”) 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.

3.- Que, esta Subdirección emitió la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2021 (fojas 176) (en adelante “la Resolución”) declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por “el administrado”, en la medida que, solo cumplió con subsanar dentro del plazo otorgado una de las tres observaciones formuladas por esta Subdirección a través del Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio”).

De la Resolución 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI

4.- Que, mediante escrito presentado el 03 de marzo de 2021 (S.I. N° 05348-2021) (fojas 186), “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución”, alegando, entre otros, lo siguiente:

(...)

C) En referencia a esta resolución, que establece en su punto 16.- Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” cumplió con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud. Esta no calificó y por lo tanto no aparece en la relación de los documentos señalados conforme precisa en su punto 14. Que, mediante escrito presentado el 07 de agosto del 2020 (S.I. N° 11679-2020) (fojas 78), es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado” adjuntó, entre otros, la documentación que corresponde a los siguientes: 6) copia legalizada ante Notario Cabrera Zaldívar de la declaración jurada de domicilio (fojas 99); 7) copia legalizada ante Notario Cabrera Zaldívar de la declaración jurada de posesión (fojas 101); 8) copia legalizada ante Notario Cabrera Zaldívar de la declaración jurada de domicilio (fojas 103).

Sin embargo, tampoco no aparece en esta relación La Declaración Jurada de Autenticidad de documentos presentados ante la SBN, son auténticos. Que fue presentada conjuntamente con los anteriores.

D) En referencia a la evaluación según manifiesta en el punto 16.1 i. Copia simple de la escritura preliminar de compra venta de fecha 04 de mayo de 1984, que otorgan Sabel Vásquez Velásquez y Eugenia Machuca Velásquez de Vásquez a favor de Claudia Augusta Álvarez Valdez y Teodula Nelida Ambia Rebatta. Revisado el documento antes descrito, se advierte que no cuenta con firmas legalizadas o certificadas de los intervinientes. Es preciso aclarar que, de su revisión se advierte que se encuentra certificada la copia del documento presentado, más no las firmas de los intervinientes en el contrato. Por lo que no constituye documento idóneo que acredite la posesión.

Aparece en esta Certificación realizada por el Notario Dr. Abrahán Velarde Álvarez, con fecha 31/oct./1985, que señala CERTIFICO: La presente copia Fotostática, es exactamente igual al documento original que he tenido a la vista, al que me remitió previa confrontación de Ley. Tenemos el documento en nuestro poder con sellos originales del que fue presentado, ya que solo a través de Mesa de Partes, se envía en archivo PDF. Como todos los documentos que tenemos en original, y fueron enviados, de la misma manera.

F) ACLARACION: Este inmueble cuya nueva dirección corresponde a Calle 29 de junio N°164 del Pueblo Joven José Olaya (ex - Mz. F-2 Lote 9 del Pueblo Joven José Olaya) del Distrito de Independencia de la Provincia y Departamento de Lima.

(...)

5.- Que, al respecto, resulta pertinente mencionar que por un error involuntario “en la Resolución” no se valoraron lo siguientes documentos: a) copia legalizada ante Notario Cabrera Zaldívar de la declaración jurada de autenticidad de documentos de fecha 5 de agosto del 2020 (fojas 92), b) copia legalizada ante Notario Cabrera Zaldívar de la declaración jurada de domicilio (fojas 99); c) copia legalizada ante Notario Cabrera Zaldívar de la declaración jurada de posesión (fojas 101); y, d) copia legalizada ante Notario Cabrera Zaldívar de la declaración jurada de domicilio (fojas 103), los que fueron presentado por “el administrado” a fin de subsanar las observaciones indicadas en “el Oficio”.

6.- Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalué los documentos descritos en el párrafo anterior:

- a. Copia de la declaración jurada de autenticidad de documentos de fecha 5 de agosto del 2020, legalizada ante Notario de Lima Cabrera Zaldívar, “el administrado” pretende acreditar que todos los documentos presentados en copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos ante esta Superintendencia son auténticos, esto en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 49.1.1 del numeral 49.1 del artículo 49^[2] del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 (en adelante el “TUO de la Ley 27444”), siendo que no constituye documento idóneo que acredite formalmente la posesión.
- b. Copia de la declaración jurada suscrita por “el administrado” de domicilio de fecha 30 de julio de 2020, legalizada ante Notario de Lima Cabrera Zaldívar, con el que pretende acreditar que es poseionario desde 1988 y que su domicilio actual es la calle 29 de junio N° 164 (Ex Mz. F-2 lote 9) del Pueblo Joven José Olaya, del distrito de independencia.
- c. Copia de la declaración jurada suscrita por “el administrado” de posesión de fecha 05 de agosto de 2020, legalizada ante Notario de Lima Cabrera Zaldívar, “el administrado” pretende acreditar que domicilia y tener la posesión del predio desde el año 1988 del inmueble ubicado en calle 29 de junio N° 164 (Ex Mz. F-2 lote 9) del Pueblo Joven José Olaya, del distrito de independencia.
- d. Copia de la declaración jurada suscrita por “el administrado” de domicilio de fecha 30 de julio de 2020, legalizada ante Notario de Lima Cabrera Zaldívar, pretende acreditar que es poseionario de “el predio” desde 1988 del inmueble ubicado en calle 29 de junio N° 164 (Ex Mz. F-2 lote 9) del Pueblo Joven José Olaya, del distrito de independencia, a través de la declaración de jurada realizada por vecinos.

Al respecto, es pertinente mencionar que, el tratadista Juan Carlos Morón Urbina define a la declaración jurada como *“la manifestación escrita y personal que realizan los administrados, servidores y autoridades de la Administración Pública sobre determinados hechos o aspectos relevantes de su condición individual, bajo compromiso de decir la verdad y comprometiendo su responsabilidad por su dicho, en caso de eventual falsedad”*.

Por lo antes expuesto, se colige que con los documentos descritos en los incisos b), c) y d), “el administrado” pretende acreditar su vivencia, domicilio y posesión a través de la presentación de declaraciones juradas con firmas legalizadas por notario; siendo que no constituyen documentos idóneos que acrediten formalmente la posesión alegada a “el predio” por “el administrado”.

7.- Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 14.1 del artículo 14 del “TUO de la Ley 27444” cuando existe un vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, y este no sea trascendente, prevalece la conservación del acto pudiendo ser enmendado por la propia autoridad emisora.

8.- Que, el inciso 14.2.4 del numeral 14.2 del artículo 14 del “TUO de la Ley 27444”, establece que hay un acto administrativo afectado por vicios no trascendentes cuando se concluya indubitablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse

producido el vicio.

9.- Que, se advierte que, si bien es cierto al momento de emitir “la Resolución”, el administrado” había presentado los documentos descritos en el quinto considerando de la presente resolución; también lo es que, no fueron valorados; sin embargo, conforme se aprecia en el sexto considerando de la presente resolución de su evaluación se advierte que no modifica el pronunciamiento de inadmisibilidad de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

10.- Que, en tal contexto se debe enmendar dicha circunstancia con el fin de preservar el acto administrativo, mediante un acto de enmienda. Siendo que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 14.1 del artículo 14 del “TUO de la Ley 27444” la enmienda que convalidará el vicio intrascendente y conservará el acto administrativo, corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Del Recurso de Reconsideración

11.- Que, los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”) establecen que: *“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 (...)”*. Asimismo, prescribe que el término para la presentación de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

12.- Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”; de conformidad con el artículo 217° y artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

Respecto al plazo de interposición del recurso:

13.- Que, en el caso concreto, “la Resolución” ha sido notificada el 10 de febrero de 2021, en la dirección electrónica rsanchez.lower@gmail.com indicada por el apoderado de “el administrado” en los escritos presentados el 18 de junio del 2020 (S.I. N° 08627-2020) y (S.I. N° 08633- 2020), siendo recibido por Raúl Sánchez, tal como consta en el acuse de recibo (fojas 185), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 20.1.2 del artículo 20° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia un (01) día hábil más para la interposición de algún recurso impugnatorio venció el 04 de marzo de 2021. En virtud de ello, se ha verificado que “el administrado” presentó el recurso de reconsideración el 03 de marzo de 2021, es decir, dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

14.- Que, el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina “la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis”^[3].

15.- Que, en el caso en concreto, “el administrado” adjunta a su recurso de reconsideración los documentos siguientes: a) declaración jurada de posesión de fecha 03 de marzo de 2021, con firmas certificadas por Notario de Lima Mercedes Cabrera Zaldivar (fojas 199); b) copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 000062-2020-SGDU-GDT-MDI, emitida por la Municipalidad de Independencia el 04 de agosto de 2020 (fojas 201) y c) copia del certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI, emitido por la Municipalidad de Independencia el 31 de julio de 2020 (fojas 202).

16.- Que, efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “la administrada” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

- a. Respecto a declaración jurada de posesión de fecha 03 de marzo de 2021, con firmas certificadas por Notario de Lima Mercedes Cabrera Zaldivar; es preciso mencionar que si bien no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, también lo es que mediante este “el administrado” pretende acreditar que ocupa el predio desde el año 1988; sin embargo, dicho documento no cumple con la formalidad exigida por el numeral 6.2 inciso [j\[4\]](#) de la Directiva N° 006-2014-SBN - Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios

de dominio privado estatal de libre disponibilidad, por lo que no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

- b. Respecto a la copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 000062-2020-SGDU-GDT-MDI, emitida por la Municipalidad de Independencia; es preciso mencionar que si bien no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, también lo es que, este no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección, toda vez que, mediante el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios presentado, se comprueba la zonificación Residencial Densidad Media – RDM, establecida a “el predio”, la cual fue determinada en el Informe Preliminar N° 1229-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019 (fojas 54).
- c. Respecto a la copia del certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia, con dicho documento “el administrado” pretende acreditar que “el predio” se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción del distrito de Independencia; por lo que no es nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección.

Los documentos descritos en los incisos b y c), que antecede constan en el presente expediente N° 932-2019/SBNSDDI; sin embargo, estos no fueron merituados en la medida que fueron presentados mediante escrito presentado el 19 de agosto del 2020 (S.I. N° 12494-2020) (fojas 162), pero fuera del plazo otorgado para subsanar “el Oficio”.

17.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que el presente recurso no cumple con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del “TUO de la LPAG” al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución”. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados en su recurso; debiéndose desestimar el mismo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y su Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2007-JUS del 20 de marzo de 2017, la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada por la Resolución N° 086-2016/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 338-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021 ; y el Informe de Brigada N° 306-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021.

[1] Derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

[2] Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos

administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

[3] Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.Pag.209.

[4] 6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta.

(...)

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la **CONSERVACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO** contenido en la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de febrero de 2021, que declaro inadmisibile la solicitud de venta directa presentada por **RONALD FELIPE ENRIQUEZ ALVAREZ**.

SEGUNDO: DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **RONALD FELIPE ENRIQUEZ ALVAREZ**, contra la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de febrero de 2021; por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

TERCERO: Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario