

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de junio del 2021

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración interpuesto por la **IAGO MASÍAS MÁLAGA**, contra la Resolución N° 0320-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, recaída en el Expediente N° 040-2020/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de venta directa respecto de un área de 64, 690.08 m<sup>2</sup>, ubicada en distrito de 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 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 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.

3. Que, mediante Resolución N° 0320-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021 (en adelante “la Resolución”) (fojas 74) se declaró improcedente la solicitud de venta directa, presentada por la **IAGO MASÍAS MÁLAGA** (en adelante “el administrado”), al haberse determinado respecto del “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<sup>o1</sup> de “el Reglamento”; **ii)** 25 347,10 m<sup>2</sup> y 27 204,99 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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.

4. Que, mediante escritos presentados el 18 y 19 de mayo de 2021 (S.I. N° 12345-2021 y S.I. N° 12410-2021) (fojas 146 y 183), “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución” alegando, entre otros, que el inciso 1) del artículo 95° de “el Reglamento” señala que la existencia de procesos judiciales que afecten predios del Estado no limita la aprobación de actos de disposición a favor de particulares, adjuntando en calidad de nueva prueba 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; asimismo, precisa que existe un error de verificación de las imágenes satelitales del Google Earth toda vez que “el predio” cuenta con el área delimitada mediante un cerco perimétrico de material de algarrobo y overal con un portón de ingreso, conforme consta del Acta de Constatación Notarial de Verificación del 4 de mayo de 2021; y que existen suficientes medios probatorios que acreditan su posesión en “el predio”; finalmente formula desistimiento de compra respecto del área de 17.426.11 m<sup>2</sup> que recae en zona de dominio restringido, reformulando el área solicitada a 34,811.46 m<sup>2</sup>.

5. 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.

6. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “el administrado” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) días 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 “TUO de la Ley 27444”.

7. Que, en el caso concreto “la Resolución” ha sido remitida a la dirección electrónica (ycampos@ldgabogados.com), señalada por “el administrado” en su solicitud de venta directa (foja 1); siendo notificada con fecha 03 de mayo del 2021, tal como consta en la Notificación N° 1074-2021/SBN-GG-UTD (foja 112), por lo que se le tiene por bien notificado de conformidad con lo

---

<sup>1</sup> Artículo 76.-Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición:

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

dispuesto en el inciso 20.4<sup>2</sup> del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para la interposición de algún recurso impugnatorio vence el 24 de mayo del 2021. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “el administrado” ha presentado el recurso de reconsideración el 18 de mayo del 2021; es decir dentro del plazo legal.

**8.** Que, en relación a la nueva prueba, el artículo 219° del “TUO de la LPAG”, 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”*<sup>3</sup>.

**9.** Que, para determinar qué es una nueva prueba, a efectos de la aplicación del artículo 217° del “T.U.O. de la LPAG”, debe distinguirse (i) el hecho materia de la controversia que requiere ser probado y (ii) el hecho que es invocado para probar la materia controvertida. En tal sentido, deberá acreditarse la relación directa entre la nueva prueba y la necesidad del cambio de pronunciamiento. Es decir, deberá evidenciarse la pertinencia de la nueva prueba que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos controvertidos.

**10.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” adjunta a su recurso de reconsideración la siguiente documentación: **i)** memoria descriptiva del área reformulada de 34,811.46 m<sup>2</sup> (fojas 152); **ii)** memoria descriptiva del área inicialmente solicitada (fojas 154); **iii)** plano perimétrico del área inicialmente solicitada (fojas 156); **iv)** plano perimétrico y ubicación del área de 34,811.46 m<sup>2</sup> (fojas 157); **v)** copia del informe N° 128-2006/SBN-GO-JAR-B7 del 8 de agosto de 2006 (fojas 158); **vi)** copia de Ficha de predio que presenta superposición con propiedad del estado (Ex Hacienda Lobitos) inscrito en la partida N° 11009758 del registro de predios de Sullana y fotografía del 24 de junio de 2006 (fojas 161 y 162); **vii)** copia acta de constatación notarial de verificación del 04 de mayo de 2021 (fojas 163); **viii)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 164); **ix)** copia de acta de inspección ocular de terreno del 14 de febrero del 1994 (fojas 165); **x)** copia de constancia de posesión N° 004-2006-ADUEI/MDLO del 04 de febrero del 2006, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 166); **xi)** comprobante único de pago N° 00173 (fojas 167); **xii)** copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el año 1997(Fojas 168 al 169); **xiii)** copia de memoria descriptiva autorizada por el arquitecto F. Angel Taipe (Fojas 171); y, **xiv)** fotografías de “el predio”(fojas 173 al 179).

**11.** Que, resulta pertinente señalar que, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se

---

<sup>2</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación

(...)

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

<sup>3</sup> Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.Pag.209.

estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

**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.

**13.** Que, en atención a lo señalado en los considerandos anteriores, 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, presentado como nueva prueba, no constituye un documento idóneo que enerve lo resuelto por esta Subdirección, ya que si bien es cierto precisa, entre otros que, es procedente la venta directa de un predio estatal inmerso en un proceso judicial, situación que concuerda con lo señalado en el inciso 1) del artículo 95° de “el Reglamento”, también lo es 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”.

**14.** Que, asimismo esta Subdirección procedió a revisar la documentación anexada por “el administrado” a su recurso de reconsideración, determinándose que el informe N° 128-2006/SBN-GO-JAR-B7, la Ficha de predio que presenta superposición con propiedad del estado, el acta de constatación notarial de verificación del 04 de mayo de 2021, la constancia de posesión N° 004-2006-ADUEI/MDLO del 04 de febrero del 2006, el comprobante único de pago N° 00173; la declaración jurada de autovaluo (HR y PU); y, las tomas fotográficas, no resultan documentos idóneos que causen convicción para acreditar la posesión en “el predio”, teniendo en cuenta que según lo señalado en el décimo noveno considerando de “la Resolución”, “el predio” en el período del 2009 – 2019 es de naturaleza eriaza, desocupado y sin delimitación por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; razón por la que, no constituyen nueva prueba que ameriten modificar lo resuelto por esta Subdirección. Por otro lado, el documento nacional de identidad de “el administrado”, el acta de inspección ocular de terreno del 14 de febrero del 1994 y la memoria descriptiva autorizada por el arquitecto F. Ángel Taipe, han sido presentados y valorados al emitir “la Resolución” por lo que no constituye nueva prueba que amerite variar lo resuelto por esta Subdirección.

**15.** 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 cada uno de los argumentos indicados por “el administrado”; debiéndose desestimar el presente recurso.

**16.** Que, por otro lado, respecto al desistimiento de compra de un área de “el predio”, para lo que “el administrado” adjunta la memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación de área reformulada, corresponde indicar que al haberse desestimado el presente recurso, no corresponde pronunciarnos respecto a dicho extremo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de

Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Informe Técnico Legal N° 0628 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2021; y el Informe de Brigada N° 0561-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 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.

**SEGUNDO: 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**