



RESOLUCIÓN N° 1010-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de noviembre del 2021

VISTO:

La Resolución N° 0104-2021/SBN-DGPE del 01 de septiembre de 2021, emitida por la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal – DGPE que declara fundado en parte el recurso de apelación presentado por **IAGO MASÍAS MÁLAGA** en contra de la Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021, por la cual esta Subdirección desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0320-2021/SBN-DGPE-SDDI contenida en el procedimiento de compra venta directa seguido en el Expediente N° 040-2020/SBNSDDI; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 “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 la SBN.

3. Que, mediante escritos presentados el 18 de mayo de 2021 y 19 de mayo de 2021 (S.I. N° 12345-2021 y S.I. N° 12410-2021, respectivamente) (fojas 146 y 183) “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0320-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2021 (fojas 74) (en adelante “la Resolución 1”), que resolvió declarar improcedente su solicitud de venta directa; alegando lo siguiente: i) la existencia de procesos judiciales que afecten predios del Estado no limitan la aprobación de actos de disposición a favor de particulares; ii) existe un error de verificación de las imágenes satelitales del Google Earth, toda vez que “el predio” cuenta con área delimitada mediante un cerco perimétrico de material de algarrobo y overal, con un portón para el ingreso; iii) la existencia de medios probatorios para acreditar su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, iv) finalmente, formula desistimiento respecto a la venta directa del área de 17 426,11 m² que se encuentra en zona de dominio restringido; para lo cual reformula el área materia de venta; anexando documentación en calidad de nueva prueba.

4. Que, mediante Resolución N° 0563-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021 (en adelante “la Resolución 2”) (fojas 186) está Subdirección desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la “La Resolución” al haberse determinado, entre otros, que el recurso no cumplió 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 1”.

5. Que mediante escrito de fecha 19 de julio de 2021 (S.I. N° 18360-2021) (fojas 191), “el administrado” interpone recurso de apelación contra el acto administrativo descrito en párrafo precedente. En atención a ello, mediante la Resolución N° 0104-2021/SBN-DGPE del 01 de septiembre de 2021 (en adelante “la Resolución 3”) (fojas 200), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), lo declaró fundado en parte dejando sin efecto “la Resolución”, y, ordenó que esta Subdirección retrotraiga el presente procedimiento hasta la etapa de calificación del recurso de reconsideración.

6. 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.

7. 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”*¹.

8. Que, en virtud de lo dispuesto por la DGPE, lo cual ha sido citado en el quinto considerando de la presente resolución y la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, corresponde que esta Subdirección se pronuncie evaluando nuevamente los documentos que “el administrado” ofreció como nueva prueba en su recurso de reconsideración:

- El Oficio N° 2572-2019/SBNDNR-SDNC del 25 de octubre de 2019 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, en el cual se adjunta el Informe N° 255-2019/SBN-DNR-SDNC del 11 de octubre de 2019, los cuales no se encontraban en el expediente al momento de emitirse la resolución.

Es pertinente mencionar que el citado informe concluyó que: *“(...) 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 adquiriente lo venga poseyendo, siempre que se comuniquen 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”*.

En tal contexto, toda vez que de acuerdo a la evaluación realizada sobre “el predio” se advirtió la existencia de dos procesos judiciales sobre los cuales “el administrado” ha tomado conocimiento, de lo expuesto por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, dicha circunstancia no limita su disposición. En tal contexto, dicho

¹. Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Pag.209.

documento constituye nueva prueba que amerita que esta Subdirección estime el recurso de reconsideración interpuesto por “el administrado”.

En esa misma línea, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 95.1 del artículo 95° de “el Reglamento”; la existencia, entre otros, de 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. Asimismo, el numeral 95.2. de la precitada norma establece que, esto no es aplicable cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del “TUO de la Ley N° 27444”².

En el caso en concreto, es pertinente mencionar que de la revisión de la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, no se advierte inscrita anotación de medida cautelar de no innovar, en tal contexto no se cumple con la primera excepción al numeral 95.2. del artículo 95° de “el Reglamento”.

Por otro lado, de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública a través de los Memorandos N° 01187-2020/SBN-PP y N° 0468-2021/SBN-PP, el proceso judicial tramitado en el Expediente N° 54224-2008 (Legajo N° 137-2006) versa sobre nulidad de acto jurídico del acta de protocolización de fecha 23 de octubre de 2002 por el cual se declara como propietario por prescripción adquisitiva a “el administrado” y la invalidez de todos los asientos registrados en la partida registral 11019844 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana la cual se superpone con propiedad estatal inscrita en la partida electrónica N° 11009758; asimismo se pretende la accesión de lo edificado de mala fe así como la restitución del predio; y, en relación al proceso judicial tramitado en el Expediente N° 45474-2006 (Legajo N° 136-2006) indica que este versa sobre nulidad de acto jurídico interpuesto por esta Superintendencia contra “el administrado”, cuya pretensión es que se declare la invalidez de todos los asientos registrados en la partida registral N° 11019873 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; en tal sentido no se cumple con los presupuestos establecidos en el artículo 75° del “TUO de la Ley N° 27444”.

Por lo antes expuesto, el proceso judicial al que hace referencia la procuraduría pública no constituye un hecho que limite la aprobación del acto de disposición.

9. Que, en tal sentido corresponde estimar el presente recurso de reconsideración debiéndose retrotraer el presente procedimiento a la etapa de calificación formal, la cual comprende entre otros, la evaluación de la presentación de los requisitos formales exigidos por la causal de la venta directa invocada por parte de “el administrado”.

10. Que, habiéndose estimado el recurso de reconsideración presentado, el pedido de reformulación del área materia de venta, la memoria descriptiva del área de 34,811.46 m² (fojas 152); memoria descriptiva del predio inicialmente solicitado, autorizado por el Ing. Geógrafo Ernesto Vicente Luza Robles con CIP. N° 54873 (fojas 154); plano perimétrico del predio inicialmente solicitado, autorizado por el Ing. Geógrafo Ernesto Vicente Luza Robles con CIP. N° 54873 (fojas 156); plano perimétrico y ubicación del área de 34,811.46 m², autorizado por el Ing. Geógrafo Ernesto Vicente Luza Robles con CIP. N° 54873(fojas 157); copia de memoria descriptiva autorizada por el arquitecto F. Ángel Taipe (Fojas 171); copia de acta de inspección ocular de terreno del 14 de febrero del 1994,

² **Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional**

75.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio. La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso.

emitida por Pedro Lamas Bayona Juez de Paz de Única Nominación del Distrito de Los Órganos (fojas 165); copia del acta de constatación notarial de verificación de fecha 04 de mayo del 2021, emitida por Jorge Raúl Ríos Barreto, Notario Abogado del distrito de los Órganos (fojas 163); copia del informe N° 128-2006/SBN-GO-JAR-B7 de fecha 08 de agosto de 2006 (fojas 158); 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); copia de constancia de posesión N° 004-2006-ADUEI/MDLO de fecha 04 de febrero del 2006, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 166); comprobante único de pago N° 00173 (fojas 167); 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); y, fotografías de “el predio”(fojas173 al 179); se evaluarán en la etapa de calificación formal.

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 01055-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1359-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- ESTIMAR 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.- RETROTRAER el presente procedimiento hasta la etapa de calificación formal de la solicitud de venta directa.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.15

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario