

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0005-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 12 de enero de 2022

VISTO:

El expediente N° **017-2019/SBNSDAPE** que contiene el recurso de apelación interpuesto por el señor **ROGER PÉREZ LA TORRE**, contra la Resolución N° 970-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de octubre de 2021, por la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021 que resuelve **APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN** a favor del señor **ROGER PÉREZ LA TORRE**, respecto al predio de 984,80 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana 3 del Centro Poblado Campo Verde, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la Partida N° P19006422, anotado con CUS N° 110161 (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 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 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la

Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;

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 el Memorándum N° 04695-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la “SDAPE” remitió el recurso de apelación presentado por el señor **ROGER PÉREZ LA TORRE** (en adelante, “el recurrente”), para que sean resueltos en grado de apelación por esta Dirección;

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 26 de noviembre de 2021 (S.I. N° 30703-2021), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 970-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de octubre de 2021 (en adelante “resolución impugnada”), por la cual la SDAPE, resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, que resuelve aprobar la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión a favor de “el recurrente” respecto al predio de 984,80 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana 3 del Centro Poblado Campo Verde, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la Partida N° P19006422, anotado con CUS N° 110161 (en adelante “el predio”), por un periodo de diez (10) años, que inició el 28 de diciembre de 2017 y culmina al 28 de diciembre de 2027; cuyo valor asciende a S/. 158 436,38 (Ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis y 38/100 soles), monto que no incluye los impuestos de ley y que deberá ser cancelado de acuerdo al cronograma previsto en el trigésimo octavo considerando de la última resolución citada, siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá a “el recurrente” a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora legal correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Se han vulnerado los Principios de legalidad, debido procedimiento, eficacia, simplicidad, eficacia del TUO de la LPAG; existe un formalismo adicional y arbitrario que repercute en la decisión final del procedimiento de usufructo que causa indefensión en el administrado, al fijar un plazo breve para el pago anticipado del usufructo, pues se está solicitando de manera arbitraria los plazos de pago.
- 5.2. Señala que, mediante el Oficio N° 740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE propone un cronograma y plazo de pago y la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, establece otro cronograma y plazo de pago distinto, causando indefensión en el administrado, porque de manera arbitraria no está cumpliendo pactado y aceptado a través de la Solicitud de Ingreso N° 04716-2021.
- 5.3. Solicita se le otorgue las facilidades de pago de acuerdo a los términos y condiciones aceptados mediante Oficio N° 740-2021/SBN-DGPE-SDAPE.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (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 recurrente" el día 5 de noviembre del 2021, y presento su recurso de apelación en fecha 26 de noviembre de 2021. De la calificación del citado 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 recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

8. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del "T.U.O de la LPAG". En ese sentido, corresponde a "la DGPE" pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; previo análisis de la competencia conforme se detalla a continuación:

Determinación del cuestionamiento de fondo

Determinar si el cronograma de pago establecido en la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, de otorgamiento de derecho de usufructo, establece plazos arbitrarios a favor de la administración.

Análisis de la cuestión controvertida

Respecto a la adecuación del procedimiento de usufructo al Reglamento aprobado por Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA

9. Que, la entrada en vigencia del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regula las actuaciones y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los predios estatales, maximizando su aprovechamiento económico y/o social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, y contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado.

10. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas en "el Reglamento" en el estado que se encuentran.

Respecto al cronograma de pago en el procedimiento de usufructo.

¹ Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25 de enero de 2019.

11. Que, el artículo 170.7 de “el Reglamento” establece que, en los casos de usufructo por la causal de posesión del predio por un plazo mayor a dos años, **debe de efectuarse el cobro de la contraprestación respecto al año inmediato anterior a la fecha de presentación de solicitud.**

12. Que, en ese sentido, en el presente caso el marco legal habilita a la administración para incorporar en el cronograma de pago desde el año 2017; esto es, desde el año anterior a la presentación de la solicitud; por cuanto la Solicitud de Ingreso N° 46374-2018 que inicia el procedimiento de usufructo fue presentada el 28 de diciembre de 2018.

13. Que, la solicitud de usufructo por causal de posesión por un **plazo mayor a dos (02) años, demuestra que el beneficiario viene haciendo uso de “el predio” desde antes de la propia solicitud;** por tal motivo, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en su calidad de ente rector incumpliría una de sus funciones de procurar una eficiente gestión de los bienes estatales al no considerar dentro del cronograma de pago a los años que “el Reglamento” fija que deben ser incorporados.

14. Que, a mayor abundamiento, la Resolución N° 044-2011/SBN que aprueba la Directiva N° 004-2011/SBN “procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del sistema”² señala que los contratos de usufructo deben contener una cláusula que disponga la actualización anual de contraprestación del derecho de usufructo conforme al índice de precios al Consumidor³. En tal sentido, puede colegirse que el cronograma fijado por la “SDAPE” se ajusta a lo señalado por la citada Directiva.

15. Que, el Oficio N° 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 2 de febrero de 2021, la “SDAPE” comunica el valor de la contraprestación, de acuerdo al Informe Técnico de Tasación del 8 de diciembre de 2020, emitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, asciende a un valor comercial de S/. 158 436.38 (Ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis y 38/100 soles), la cual es aceptada mediante la Solicitud de Ingreso n.º 04716-2021, del 24 de febrero de 2021.

16. Que, ahora, visto el Expediente N° 017-2019/SBNSDAPE, se advierte que mediante el Oficio N° 07425-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de setiembre de 2021, notificado el 17 de setiembre de 2021 (folio 234), la “SDAPE” solicitó a “el recurrente” que adjunte o acompañe una nueva prueba que sustente su recurso de reconsideración; asimismo, se le indicó que podría **solicitar las facilidades u otras fechas o plazos para el pago de las cuatro primeras cuotas de la contraprestación, a fin de realizar la respectiva evaluación;** otorgándole para ello, un plazo de diez (10) días hábiles en aplicación del numeral 4 de artículo 143 del “TUO de la LPAG”; sin embargo, trascurrido dicho plazo, no se advirtió la presentación de alguna solicitud por parte de “el recurrente”. Partiendo de lo expuesto, se advierte que “el recurrente” no se ha encontrado en posición de indefensión a lo largo de la tramitación del procedimiento de usufructo, toda vez, que se le ha otorgado para ello la oportunidad de solicitar las facilidades para establecer fechas o plazos para realizar el pago de la contraprestación. En consecuencia, corresponde desestimar el argumento en este extremo.

² Vigente al momento del procedimiento de usufructo seguido en el Expediente N° 017-2019/SBNSDAPE

³ Numeral 3.23 de Directiva N° 004-2011/SBN

17. Que, el principio de legalidad, reconocido en el inciso 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Perú, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les sean atribuidas y de acuerdo con los fines para los cuales les fueron conferidas. Bajo esa lógica, las decisiones adoptadas por parte de la autoridad deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el orden jurídico vigente.

18. Que, en este mismo sentido, el artículo 6º del “TUO de la LPAG” establece que la motivación deberá 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.

19. Que, en ese contexto, se desprende que “la SDAPE” fijó correctamente el cronograma de pago detallado en el considerando trigésimo octavo de la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, sustentando su decisión basada en la norma aplicable al caso concreto, siendo esta debidamente motivada, la misma que se encuentra conforme a lo señalado por el *Principio de Legalidad*, establecido en el “TUO de la LPAG”; cabe indicar 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, desvirtuándose con ello los argumentos que contradicen “la Resolución”.

20. Que, el principio de eficacia y simplicidad establecidos en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, inspiran toda actuación del Estado dentro del marco del orden público, resulta imperativo evitar el empleo de criterios que generen dilación, complejidad o demora en el desenvolvimiento del presente expediente administrativo, por lo que se advierte que la “SDAPE” no ha transgredido dichos principios.

21. Que, en consecuencia, no se ha vulnerado el principio del debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, por lo que corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de “la recurrente” recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

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.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por señor **ROGER PÉREZ LA TORRE** contra la Resolución N° 0970-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de octubre de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por los fundamentos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

VISADO POR

Asesor Legal

FIRMADO POR

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL N° 00002-2022/SBN-DGPE-MDH

PARA : **ÁNGEL MIGUEL PÉREZ SANTA CRUZ**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Apelación contra la Resolución N° 0970-2021/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 30703-2021
b) Resolución N° 0970-2021/SBN-DGPE-SDDI
c) Expediente N° 017-2019/SBNSDAPE

FECHA : 11 de enero de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento a) de la referencia, mediante el cual el señor Roger Pérez La Torre (en adelante "el recurrente"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 970-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de octubre de 2021, por la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021 que resuelve **APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN** a favor del señor **ROGER PÉREZ LA TORRE**, respecto al predio de 984,80 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana 3 del Centro Poblado Campo Verde, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la Partida N° P19006422, anotado con CUS N° 110161 (en adelante "el predio").

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. 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 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.
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor.
- 1.3. 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.
- 1.4. Que, mediante el Memorándum N° 04695-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la "SDAPE" remitió el recurso de apelación presentado por el señor **ROGER PÉREZ LA TORRE** (en adelante, "el recurrente"), para que sean resueltos en grado de apelación por esta Dirección.

Del recurso de apelación y su calificación

- 1.5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 26 de noviembre de 2021 (S.I. N° 30703-2021), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 970-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de octubre de 2021 (en adelante “resolución impugnada”), por la cual la SDAPE, resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, que resuelve aprobar la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión a favor de “el recurrente” respecto al predio de 984,80 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana 3 del Centro Poblado Campo Verde, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la Partida N° P19006422, anotado con CUS N° 110161 (en adelante “el predio”), por un periodo de diez (10) años, que inició el 28 de diciembre de 2017 y culmina al 28 de diciembre de 2027; cuyo valor asciende a S/. 158 436,38 (Ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis y 38/100 soles), monto que no incluye los impuestos de ley y que deberá ser cancelado de acuerdo al cronograma previsto en el trigésimo octavo considerando de la última resolución citada, siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá a “el recurrente” a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora legal correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:
- Se han vulnerado los Principios de legalidad, debido procedimiento, eficacia, simplicidad, eficacia del TUO de la LPAG; existe un formalismo adicional y arbitrario que repercute en la decisión final del procedimiento de usufructo que causa indefensión en el administrado, al fijar un plazo breve para el pago anticipado del usufructo, pues se está solicitando de manera arbitraria los plazos de pago.
 - Señala que, mediante el Oficio N° 740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE propone un cronograma y plazo de pago y la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, establece otro cronograma y plazo de pago distinto, causando indefensión en el administrado, porque de manera arbitraria no está cumpliendo pactado y aceptado a través de la Solicitud de Ingreso N° 04716-2021.
 - Solicita se le otorgue las facilidades de pago de acuerdo a los términos y condiciones aceptados mediante Oficio N° 740-2021/SBN-DGPE-SDAPE.
- 1.6. Que, el artículo 220^o del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (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^o del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 1.7. Que, la “Resolución impugnada” fue notificada a “el recurrente” el día 5 de noviembre del 2021, y presento su recurso de apelación en fecha 26 de noviembre de 2021. De la calificación del citado 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^o 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^o del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el recurrente” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.
- 1.8. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10^o del “T.U.O de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; previo análisis de la competencia conforme se detalla a continuación:

Determinación del cuestionamiento de fondo

¹ Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

Determinar si el cronograma de pago establecido en la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, de otorgamiento de derecho de usufructo, establece plazos arbitrarios a favor de la administración.

Análisis de la cuestión controvertida

Respecto a la adecuación del procedimiento de usufructo al Reglamento aprobado por Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA

- 1.9. Que, la entrada en vigencia del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regula las actuaciones y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los predios estatales, maximizando su aprovechamiento económico y/o social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, y contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado.
- 1.10. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas en “el Reglamento” en el estado que se encuentran.

Respecto al cronograma de pago en el procedimiento de usufructo.

- 1.11. Que, el artículo 170.7 de “el Reglamento” establece que, en los casos de usufructo por la causal de posesión del predio por un plazo mayor a dos años, **debe de efectuarse el cobro de la contraprestación respecto al año inmediato anterior a la fecha de presentación de solicitud.**
- 1.12. Que, en ese sentido, en el presente caso el marco legal habilita a la administración para incorporar en el cronograma de pago desde el año 2017; esto es, desde el año anterior a la presentación de la solicitud; por cuanto la Solicitud de Ingreso N° 46374-2018 que inicia el procedimiento de usufructo fue presentada el 28 de diciembre de 2018.
- 1.13. Que, la solicitud de usufructo por causal de posesión por un **plazo mayor a dos (02) años, demuestra que el beneficiario viene haciendo uso de “el predio” desde antes de la propia solicitud;** por tal motivo, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en su calidad de ente rector incumpliría una de sus funciones de procurar una eficiente gestión de los bienes estatales al no considerar dentro del cronograma de pago a los años que “el Reglamento” fija que deben ser incorporados.
- 1.14. Que, a mayor abundamiento, la Resolución N° 044-2011/SBN que aprueba la Directiva N° 004-2011/SBN “procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del sistema”² señala que los contratos de usufructo deben contener una cláusula que disponga la actualización anual de contraprestación del derecho de usufructo conforme al índice de precios al Consumidor³. En tal sentido, puede colegirse que el cronograma fijado por la “SDAPE” se ajusta a lo señalado por la citada Directiva.
- 1.15. Que, el Oficio N° 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 2 de febrero de 2021, la “SDAPE” comunica el valor de la contraprestación, de acuerdo al Informe Técnico de Tasación del 8 de diciembre de 2020, emitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, asciende a un valor comercial de S/. 158 436.38 (Ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis y 38/100 soles), la cual es aceptada mediante la Solicitud de Ingreso N° 04716-2021, del 24 de febrero de 2021.
- 1.16. Que, ahora, visto el Expediente N° 017-2019/SBNSDAPE, se advierte que mediante el Oficio N° 07425-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de setiembre de 2021, notificado el 17 de setiembre de 2021 (folio 234), la “SDAPE” solicitó a “el recurrente” que adjunte o acompañe una nueva prueba que sustente su recurso de reconsideración; asimismo, se le indicó que podría **solicitar las**

² Vigente al momento del procedimiento de usufructo seguido en el Expediente N° 017-2019/SBNSDAPE

³ Numeral 3.23 de Directiva N° 004-2011/SBN

facilidades u otras fechas o plazos para el pago de las cuatro primeras cuotas de la contraprestación, a fin de realizar la respectiva evaluación; otorgándole para ello, un plazo de diez (10) días hábiles en aplicación del numeral 4 de artículo 143 del “TUO de la LPAG”; sin embargo, trascurrido dicho plazo, no se advirtió la presentación de alguna solicitud por parte de “el recurrente”. Partiendo de lo expuesto, se advierte que “el recurrente” no se ha encontrado en posición de indefensión a lo largo de la tramitación del procedimiento de usufructo, toda vez, que se le ha otorgado para ello la oportunidad de solicitar las facilidades para establecer fechas o plazos para realizar el pago de la contraprestación. En consecuencia, corresponde desestimar el argumento en este extremo.

- 1.17. Que, el principio de legalidad, reconocido en el inciso 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Perú, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les sean atribuidas y de acuerdo con los fines para los cuales les fueron conferidas. Bajo esa lógica, las decisiones adoptadas por parte de la autoridad deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el orden jurídico vigente.
- 1.18. Que, en este mismo sentido, el artículo 6º del “TUO de la LPAG” establece que la motivación deberá 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.
- 1.19. Que, en ese contexto, se desprende que “la SDAPE” fijó correctamente el cronograma de pago detallado en el considerando trigésimo octavo de la Resolución N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, sustentando su decisión basada en la norma aplicable al caso concreto, siendo esta debidamente motivada, la misma que se encuentra conforme a lo señalado por el *Principio de Legalidad*, establecido en el “TUO de la LPAG”; cabe indicar 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, desvirtuándose con ello los argumentos que contradicen “la Resolución”.
- 1.20. Que, el principio de eficacia y simplicidad establecidos en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, inspiran toda actuación del Estado dentro del marco del orden público, resulta imperativo evitar el empleo de criterios que generen dilación, complejidad o demora en el desenvolvimiento del presente expediente administrativo, por lo que se advierte que la “SDAPE” no ha transgredido dichos principios.
- 1.21. Que, en consecuencia, no se ha vulnerado el principio del debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, por lo que corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de “la recurrente” recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

II. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el escrito de apelación presentado por el señor Roger Pérez La Torre contra la Resolución N° 970-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de octubre de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por los fundamentos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
DELGADO HEREDIA Maria Del Rosario
Irene FAU 20131057823 hard
Fecha: 11/01/2022 22:53:22-0500

María del Rosario Delgado Heredia
DGPE