

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0085-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 19 de julio de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 538-2016/SBNSDAPE que contiene el recurso de reconsideración presentado por la **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C**, representada por su gerente general, Eduardo José Ergasto Velarde Silva, contra el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE del 20 de mayo de 2022, en el cual se comunicó que el cumplimiento del trato directo previsto en la décimo octava cláusula del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, sobre constitución del derecho de servidumbre de uso a título oneroso, suscrito el 21 de septiembre de 2018 y su Adenda del 19 de febrero de 2021, así como en virtud del pago extemporáneo realizado, debía proceder a lo solicitado en el Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE, correspondiente a la servidumbre del terreno eriazos ubicado en el distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, constituido por 105 497,20 m<sup>2</sup> (**Predio 1**), de los cuales, el área de 848,01 m<sup>2</sup> se encuentra inscrita en la partida N° 11028980, con CUS N° 98886 y el área de 104 649,19 m<sup>2</sup>, inscrita en la partida N° 11028980, con CUS N° 96583; así como el área de 52 711,85 m<sup>2</sup> (**Predio 2**), que se encuentra compuesta por el área de 25 764,21 m<sup>2</sup>, inscrita en la partida N° 11028149, con CUS N° 102755; el área de 17 151,73 m<sup>2</sup> inscrita en la partida N° 11028973 con CUS N° 105878 y el área de 9 795,91 m<sup>2</sup> inscrita en la partida N° 11028972 con CUS N° 105892, todas las partidas citadas pertenecen a la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz y ubicadas en el distrito Culebras, provincia Huarney y departamento Ancash (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

2021<sup>2</sup> (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 acuerdo a lo dispuesto en los artículos 43° y 44° 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”), Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de “la SBN”, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal r) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), las demás que le correspondan de acuerdo a la normatividad vigente y/o le sean asignadas por la autoridad superior.

4. Que, en atención al Memorándum N° 01407-2022/SBN-DGPE y a través del Memorándum N° 00806-2022/SBN-GG-UTD del 30 de junio de 2022, la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”) remitió el Expediente N° 538-2016/SBNSDAPE que se encuentra vinculado con el escrito presentado por la **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C** (en adelante, “la Administrada”), representada por su gerente general, Eduardo José Ergasto Velarde Silva, para que sean resueltos en grado de reconsideración por parte de “la DGPE”.

#### ***De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”***

5. Que, mediante escrito presentado el 9 de junio de 2022 (S.I. N° 15242-2022), “la Administrada”, interpone recurso de reconsideración contra el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE del 20 de mayo de 2022 (en adelante, “el Oficio impugnado”), por considerar que no se encuentra debidamente motivado, razón por la cual, deduce la nulidad del mismo. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito se encuentra conformado por petitorio, fundamentos de hecho y derecho, en los cuales se exponen los siguientes argumentos, cuyo resumen se cita a continuación:

6.1. “La Administrada” señala que “el Oficio impugnado” no se encuentra debidamente motivado, porque no tiene una motivación específica y expresa, es genérica y no señala de manera expresa su relación a otro documento que lo sustente, debido a que considere que se haya aludido como referencia a un “Informe de Brigada”, no puede enervar la obligación de la Entidad de fundamentar de manera clara el acto cuestionado, lo cual, no toma en consideración lo expuesto en la sentencia del Tribunal Constitucional, identificada como STC 8495-2006-PA/TC, donde indica que un acto resulta

---

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

arbitrario cuando sólo expresa la apreciación individual de quien ejerce la competencia administrativa o cuando no motiva o expresa las razones que han conducido al adoptar la decisión, por lo cual, no significa expresar únicamente la norma, sino que fundamentalmente, exponer en forma sucinta, pero suficiente las razones de hecho y sustento jurídico que justifican la decisión tomada. Asimismo, menciona el numeral 3.4, artículo 3°; numerales 6.1, 6.2 y 6.3, artículo 6° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y que en los artículos 3°, 5° y 6° del “T.U.O de la LPAG”.

- 6.2. “La Administrada” sostiene que “el Oficio impugnado” ha resuelto su pedido en forma parcializada y sin aplicar los acuerdos establecidos en las cláusulas tercera, sexta y décimo octava el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE del 21 de septiembre de 2018 y su Adenda del 19 de febrero de 2021. Por tanto, considera que la cláusula décimo octava tiene vigencia y preeminencia sobre cualquier otra norma e inclusive sobre el Código Civil, siempre que no afecte la moral y las buenas costumbres. Menciona que en la décimo octava cláusula se indica que en caso de existir alguna controversia, será resuelto mediante trato directo, según las reglas de la buena fe y común intención entre las partes, que no fue aplicada al caso de autos. Señala que por su parte, siempre ha buscado el trato directo conforme al principio de buena fe, conforme a sus escritos del 5 de noviembre de 2021; 25 de marzo de 2022; reunión realizada el 7 de abril de 2022.
- 6.3. “La Administrada” indica que debe meritarse la situación política y sobre todo sanitaria referida al Covid-19, por lo cual, se trata de un caso fortuito o de fuerza mayor al existir causa no imputable; evento extraordinario, imprevisible e irresistible, lo que ha determinado su cumplimiento parcial y tardío regulados en el artículo 1315° del Código Civil. Asimismo, señala que el presente caso se enmarca dentro de lo dispuesto en el artículo 1316° del Código Civil, por cuanto considera que no es responsable por el retardo del pago y no podría resolverse o rescindirse el Contrato, ya que tampoco tiene el uso de “el predio”, por causas ajenas a su representante, pudiendo ser imputables a “la SBN” o al Ministerio de la Producción. Por ello, estima que si se denegara su petición, se plasmaría en perjuicios al Estado y a los pobladores del lugar, debido a que “la SBN” no otorga facilidades (condonación de deuda), a pesar de que el proyecto es de interés nacional según el Decreto Legislativo N° 1195; “la SBN” obtendría “el predio”, pero sin ponerse en valor; “la SBN” obstaculizaría el desarrollo tecnológico de una industria innovadora.
- 6.4. “La Administradora” señala que la cláusula donde se establece el pago de la penalidad, no le es aplicable debido a la situación de caso fortuito o fuerza mayor, además menciona que el artículo 1343° del Código Civil respecto a la simplificación probatoria de los daños, prescribe que la pena sólo puede exigirse cuando el incumplimiento obedece a causa imputable al deudor, salvo pacto en contrario y que dicha norma constituye una excepción al artículo 1331° del Código Civil, que establece la responsabilidad del obligado. Asimismo, agrega que si bien es cierto, de acuerdo a los artículos 1329° y 1330° del Código Civil, dicha responsabilidad pertenece al deudor y que el pacto de una penalidad libera al acreedor perjudicado de probar la existencia del daño y su cuantía, ello no lo dispensa de demostrar que los daños resultan imputables al deudor, por lo cual, alude que el principio es relativo. En ese sentido, menciona que “la SBN”

no acreditó ni puede probar que el pago tardío por la servidumbre le ha ocasionado algún perjuicio, por cuanto “el predio” es eriazo, que no tiene utilidad comercial normal y se encuentra alejado de la ciudad, siendo inaplicable la penalidad, siendo esta accesoria y que para liberarse de la misma, el deudor debe demostrar que la inejecución de sus obligaciones se debió a un caso fortuito o de fuerza mayor.

**7.** Que, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado por Ley N° 31465 (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece 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. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba.

**8.** Que, en consideración a lo dispuesto en el artículo 219° del “T.U.O de la LPAG”, “la DGPE” constituye única instancia respecto a los recursos interpuestos contra los actos administrativos emanados por ella y no se requiere nueva prueba.

**9.** Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

**10.** Que, de la calificación del recurso de reconsideración, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”. De lo expuesto, según el acuse de recibo del Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE, se produjo mediante correo electrónico del 24 de mayo de 2022, por lo cual, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 20.4, artículo 20° del “T.U.O de la LPAG”, 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 y surte efectos el día que conste haber sido recibida según lo dispuesto en el numeral 2, artículo 25° del “T.U.O de la LPAG”, lo que implica que el recurso de reconsideración debe haber sido presentado en el período comprendido entre el 24 de mayo y 13 de junio de 2022. Por consecuencia, el recurso de reconsideración fue presentado el 9 de junio de 2022 (S.I. N° 15242-2022), dentro del plazo y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la reconsideración presentada.

### ***Respecto al recurso de reconsideración de “la Administrada”***

**11.** Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

**12.** Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios

estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>3</sup>. En ese sentido, se procede a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

**13.** Respecto al argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” señala que “el Oficio impugnado” no se encuentra debidamente motivado, porque no tiene una motivación específica y expresa, es genérica y no señala de manera expresa su relación a otro documento que lo sustente, debido a que considere que se haya aludido como referencia a un “Informe de Brigada”, no puede enervar la obligación de la Entidad de fundamentar de manera clara el acto cuestionado, lo cual, no toma en consideración lo expuesto en la sentencia del Tribunal Constitucional, identificada como STC 8495-2006-PA/TC, donde indica que un acto resulta arbitrario cuando sólo expresa la apreciación individual de quien ejerce la competencia administrativa o cuando no motiva o expresa las razones que han conducido al adoptar la decisión, por lo cual, no significa expresar únicamente la norma, sino que fundamentalmente, exponer en forma sucinta, pero suficiente las razones de hecho y sustento jurídico que justifican la decisión tomada.

**14.** Que, respecto a este argumento, debe señalarse que el primer párrafo de la cláusula décima octava del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, sobre constitución del derecho de servidumbre de uso a título oneroso, suscrito el 21 de septiembre de 2018 y que se encuentra ratificada mediante la Adenda del 19 de febrero de 2021, señala que “de existir alguna controversia entre las partes del presente contrato, será resuelto mediante *trato directo* siguiendo las *reglas de la buena fe y común intención de las partes*. De persistir la controversia, será sometida al conocimiento y decisión de los Juzgados Civiles del distrito Judicial de Lima” (el subrayado es nuestro).

**15.** Que, asimismo, la cláusula vigésima del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, respecto al régimen legal aplicable, dispone que “el presente *contrato se enmarca en la normatividad que regula la Ley N° 30327 y su Reglamento Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, así como en la que respecta la administración de los bienes estatales, siendo aplicable en lo no previsto por ésta, lo establecido en el Código Civil y demás normas del ordenamiento jurídico nacional que resulten pertinentes*” (el subrayado es nuestro).

**16.** Que, asimismo, de los hechos aludidos por “la Administrada”, se advierte que se refieren al cumplimiento del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda.

**17.** Que, dentro de esa perspectiva, “el Oficio impugnado” es una declaración derivada de la ejecución de la cláusula novena del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE suscrito entre “la SBN” y “la Administrada”, que excluyó la generación de petición administrativa o procedimiento administrativo respecto a las controversias que surgieran entre las partes, derivando toda petición de parte y su respuesta al ámbito contractual de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, “Ley N° 30327”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley N° 30327”), quedando lo no previsto por estos dispositivos al Código Civil u otras normas del ordenamiento jurídico nacional que resulten pertinentes; por lo cual, la comunicación de resolución contractual contenida en el Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE y su reafirmación

<sup>3</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

a través de “el Oficio impugnado”, no se encuentran dentro del marco de las normas del Derecho Público, sino del Derecho Privado, conforme a las normas acotadas.

**18.** Que, por tanto, “el Oficio impugnado” carece de este requisito para constituir un acto administrativo, no siéndole aplicables las normas que regulan a éste, en especial las causales de nulidad; porque de acuerdo a lo establecido en la cláusula novena del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda, quedó estipulado que en caso de presentarse controversias entre las partes, aquellas serán resueltas mediante el trato directo siguiendo las reglas de la buena fe y común intención de las partes. Asimismo, de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las partes se someterían al conocimiento y decisión de los Juzgados Civiles de Lima.

**19.** Que, en ese sentido, “la SBN” y “la Administrada” establecieron de común acuerdo, en el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda, las etapas para dirimir controversias respecto a la interpretación, aplicación o ejecución de sus cláusulas, por lo cual, “la Administrada” y “la SBN”, debían ceñir su actuación a las referidas etapas, excluyéndose en forma expresa, el ámbito del Derecho Administrativo respecto a la generación de actos administrativos<sup>4</sup>.

**20.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la DGPE” ha motivado “el Oficio impugnado”, citando al Informe Brigada N° 00354-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memorandum N° 00280-2022/SBN-OAF-SAT, documentos que estaban en la referencia. Por lo cual, a pesar de no tratarse de un acto administrativo y no ser de aplicación las normas referidas a éste, así como lo descrito por la sentencia STC 8495-2006-PA/TC; “la DGPE” comunicó la respuesta correspondiente, en base a lo señalado por “la SDAPE” y Sistema Administrativo de Tesorería (en adelante, “el SAT”), adjuntándose los documentos generados para conocimiento de “la Administrada”. En ese sentido, “la DGPE” no ha procedido en forma arbitraria, sino que ha sustentado mediante el Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE y su reafirmación a través de “el Oficio impugnado”, la resolución del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda; debiéndose desestimar el primer argumento.

**21.** Respecto al argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” señala que “el Oficio impugnado” ha resuelto su pedido en forma parcializada y sin aplicar los

---

<sup>4</sup>Cabe citar el comentario realizado por Luis Alberto Huamán Ordoñez: “El inciso 1.1 reclama que las declaraciones administrativas hayan sido producidas en orden al Derecho Público por lo que las declaraciones que pueda emitir la administración pero que se sujeten al Derecho privado no califican dentro de los alcances de este inciso no ligándose, en consecuencia, a los rubros de la nulidad, eficacia o ejecutoriedad pues el Derecho administrativo no será el canal adecuado de dichas actuaciones de la administración. Esta idea muestra que habrá declaraciones administrativas sujetas al Derecho laboral, civil, comercial, etc, que, por dicha calidad, no encajarán en la lógica del procedimiento administrativo no siendo perseguibles, de producirse efectos jurídicos perniciosos al particular”. En: Huamán Ordoñez, Luis Alberto. **Procedimiento Administrativo General Comentado. Análisis, artículo por artículo del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.** Lima. Jurista Editores, p. 225.

Asimismo, Juan Carlos Morón Urbina señala: “La exigencia del marco del Derecho Público, no debe conducir al equívoco que en cada caso debe analizarse si se trata de una relación jurídica administrativa o no, pues esta subyace a la naturaleza misma de las entidades. La huida del Derecho Público, o la sustracción de este marco jurídico debe ser expresa, para poder excluir a sus decisiones de la calificación de acto administrativo.

Esta exigencia excluye de la posibilidad de calificar como acto administrativo las actuaciones de las entidades, que bajo marco legal específico y habilitante, se sujetan al Derecho Común, despojándose la entidad de sus potestades públicas, como por ejemplo sucede cuando un particular, o se somete a arbitraje para definir las controversias que pudiera suscitar su actuación. En el mismo sentido, se encuentran fuera de la calificación de acto administrativo, las declaraciones que realicen las entidades, bajo personería empresarial, dentro de un proceso judicial”. En: Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.** Lima. Gaceta Jurídica. 2017. T. I, p.189.

acuerdos establecidos en las cláusulas tercera, sexta y décimo octava el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE del 21 de septiembre de 2018 y su Adenda del 19 de febrero de 2021. Por tanto, considera que la cláusula décimo octava tiene vigencia y preeminencia sobre cualquier otra norma e inclusive sobre el Código Civil, siempre que no afecte la moral y las buenas costumbres. Menciona que en la décimo octava cláusula se indica que en caso de existir alguna controversia, será resuelto mediante trato directo, según las reglas de la buena fe y común intención entre las partes, que no fue aplicada al caso de autos. Señala que por su parte, siempre ha buscado el trato directo conforme al principio de buena fe, conforme a sus escritos del 5 de noviembre de 2021; 25 de marzo de 2022; reunión realizada el 7 de abril de 2022.

**22.** Que, acerca de este argumento, la cláusula tercera del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, señala entre otros aspectos, que el “Predio 1” y el “Predio 2” que forman parte de “el predio”, fueron entregados en forma provisional a “la Administrada” con Acta de Entrega-Recepción N° 00070-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2016, la cual fue modificada con Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00083-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2017. Por su parte, la cláusula sexta del citado Contrato, reguló las contraprestaciones y sus montos, así como la oportunidad de sus pagos, pactándose que cualquier demora imputable a “la Administrada” en el pago de las contraprestaciones correspondientes, daría origen al pago del interés moratorio correspondiente a la tasa más alta permitida por ley. Asimismo, la cláusula décimo octava disponía que cualquier controversia entre las partes sería resuelta por trato directo, conforme a las reglas de la buena fe y común intención de las partes y que de persistir dicha situación, la controversia sería sometida a los Juzgados Civiles del Distrito Judicial de Lima, siendo cualquier modificación al Contrato por escrito y común acuerdo entre las partes.

**23.** Que, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 6.8 de la cláusula sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, “cualquier demora imputable a “LA BENEFICIARIA” (es decir, “la Administrada”) en el pago de la contraprestación correspondiente, da origen al pago del interés moratorio correspondiente a la tasa más alta permitida por ley”. La comunicación de la resolución del contrato correspondería al Estado, representado por “la DGPE”.

**24.** Que, en la cláusula décimo sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, se estipularon tres (3) obligaciones: a) Pagar puntualmente la contraprestación por la servidumbre de acuerdo a lo establecido en el Contrato; b) conservar diligentemente el “Predio 1” y “Predio 2”, efectuando todas las acciones correspondientes a fin de defender su posesión frente a terceros; y c) destinar el “Predio 1” y el “Predio 2” a la finalidad para la cual fue otorgada a servidumbre de acuerdo al proyecto de inversión indicado en su solicitud.

**25.** Que, se estableció que “el incumplimiento de las obligaciones antes indicadas da lugar a la resolución del presente contrato, previa comunicación escrita a LA BENEFICIARIA de la servidumbre. Asimismo, el incumplimiento contractual, da lugar al pago de una penalidad, por los daños adicionales que pudiera haberse ocasionado por el incumplimiento contractual”. Entonces, debe tenerse en cuenta además, lo previsto en la cláusula vigésima del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, la cual estableció que el marco contractual se ceñía al régimen legal establecido en la “Ley N° 30327” y el “Reglamento de la Ley N° 30327”, normas que integran el referido Contrato y Adenda, quedando lo no previsto en éstas normas a lo dispuesto en el Código Civil y demás normas que resulten pertinentes.

**26.** Que, mediante la Adenda al Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE del 19 de febrero de 2021, que el pago anual del periodo comprendido entre julio del 2020 a julio del 2021 que correspondía ser cancelado en julio 2020, se procedió a reprogramar para que sea cancelado el 8 de julio de 2021, conjuntamente con la cuota del periodo de julio 2021 a julio 2022. En consecuencia, las cuotas anuales de S/. 5 937,99 soles (cinco mil novecientos treinta y siete con 99/100 soles) por el “Predio 1” y por el “Predio 2”, que suman la cantidad de S/. 2 966,93 soles (dos mil novecientos sesenta y seis con 93/100 soles), que faltan ser abonadas se cancelarían conforme al cronograma que obra en la cláusula segunda de la referida Adenda, que fue remitida a la dirección de “la Administrada” a través del Oficio N° 01680-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2021, para que sea suscrita. La Adenda fue devuelta firmada por “la Administrada” mediante escrito del 1 de marzo de 2021 (S.I N° 05082-2021).

**27.** Que, mediante Informe de Brigada N° 00896-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2021, emitido por “la SDAPE”; en donde indica que el Sistema Administrativo de Tesorería (en adelante “el SAT”) comunicó con Memorándum N° 00633-2021/SBNOAF-SAT (folio 916) que la Corporación Sea Fins S.A.C no ha cancelado las facturas F001- 00002987 y la Factura F001-00002989 del periodo julio 2020-julio 2021, así como las Facturas F001-00003201 y F001- 00003209 del periodo julio 2021-julio 2022 y las Notas de Debito F001-0000299 y F001-000300 por concepto de servidumbre, según Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Resolución N° 415-2018/SBNDGPE-SDAPE, correspondiente a la servidumbre de “el predio”, así como su correspondiente Adenda del 19 de febrero de 2021 (folio 857). En consecuencia, “la SDAPE” considera que corresponde al Estado realizar las acciones para declarar la resolución contractual en mérito a lo establecido en la cláusula décimo sexta del citado Contrato.

**28.** Que, con Memorándum N° 02953-2021/SBN-DGPE del 18 de noviembre de 2021 (folio 949), “la DGPE” solicitó a “la SDAPE” aguardar el resultado de la reunión solicitada por “la Administrada”, antes de proseguir con la resolución contractual. En atención a dicho documento, “la SDAPE” señala a través del Memorándum N° 04699-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2021 (folio 960), que mediante Oficio N° 08998-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de noviembre de 2021 (folio 961), comunicó a “la Administrada” que se concedió su solicitud de audiencia presentada el 5 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28789-2021) para el 25 de noviembre de 2021, sin embargo, indicó que ésta no se presentó. Dicho Oficio fue notificado en la casilla de “la Administrada” (folio 962), activada en virtud a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA, con la obligación de revisarla.

**29.** Que, a lo expuesto, “la SDAPE” ha precisado en el Memorándum N° 00771-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2022 (folio 982), que de acuerdo al penúltimo párrafo de la cláusula segunda de la Adenda del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, indicó a “la Administrada” que se encuentra en la obligación de respetar las fechas de pago establecidas en el cronograma de pagos. Sin embargo, según la información proporcionada por “el SAT” con Memorándum N° 00094-2022/SBN-OAF-SAT del 17 de febrero de 2022 (folio 979), no se había cumplido con el pago a dicha fecha.

**30.** Que, mediante Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE, notificado el 10 de marzo de 2022, según el cargo de notificación (folio 1001), “la DGPE” comunicó la falta de pago a “la Administrada” y que en virtud de la cláusula décimo sexta del Contrato 013-2018/SBN-DGPE, se resolvió dicho acto jurídico y que debía devolver “el predio” en la forma y plazo fijados en la cláusula octava del mismo Contrato.

**31.** Que, con escrito del 25 de marzo de 2022 (S.I. N° 08863-2022, a folio 1005), “la Administrada” solicitó a “la DGPE” una audiencia presencial para exponer su proyecto y las razones del atraso de los pagos, la cual fue concedida mediante Oficio N° 00097-2022/SBN-DGPE, que fue notificado el 29 de marzo de 2022 (folios 1002 y 1003). En dicho documento se fijó la audiencia para el 5 de abril de 2022, la cual se realizó con la presencia del Gerente General de “la Administrada”, representantes de “la SDAPE” y “la DGPE”, las cuales le indicaron que no era posible la ampliación de plazo para el pago de las cuotas atrasadas en consideración a lo estipulado en el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Adenda del 19 de febrero de 2021, así como lo establecido en la “Ley N° 30327” y “Reglamento de la Ley N° 30327”.

**32.** Que, mediante escrito del 18 de abril de 2022 (S.I. N° 10653-2022, a folio 1008), “la Administrada” solicitó que, en aplicación de la décimo octava cláusula del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE sobre constitución del derecho de servidumbre de uso a título oneroso, suscrito el 21 de septiembre de 2018, se procediera a la firma de una nueva adenda para que el mencionado contrato prosiga. Asimismo, mediante escrito del 27 de abril de 2022 (S.I. N° 11475-2022, a folio 1017), “la Administrada” presentó documentos que acreditarían el pago efectuado por la suma adeudada.

**33.** Que, a través de los Memorandos Nros 00900 y 00975-2022/SBN-DGPE del 21 y 29 de abril de 2022, en forma respectiva; “la DGPE” solicitó información a “la SDAPE” respecto a las solicitudes presentadas por “la Administrada” y en especial sobre la suscripción de nueva Adenda. Estos requerimientos fueron atendidos mediante Informe de Brigada N° 00354-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2022 (folio 986), en donde se menciona que no existe marco normativo que habilite a “la SDAPE” para inaplicar lo establecido por las normas vigentes cuando existe el incumplimiento de dos (2) cuotas, sin haber tenido respuestas en su oportunidad de parte de “la Administrada” y respecto al pago, debe señalarse que éste fue extemporáneo, circunstancia que motiva la no suscripción de nueva adenda, debido a que las demás fechas de las cuotas siguientes no presentaban variación alguna, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula segunda de la Adenda al Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, suscrita el 19 de febrero de 2021.

**34.** Que, mediante Memorándum N° 01079-2022/SBN-DGPE del 18 de mayo de 2022, se solicitó a “el SAT” información acerca del pago de la penalidad no menor al 20% del saldo total pendiente de pago, en atención al numeral 22.2 del artículo 22° del “Reglamento de la Ley N° 30327”. Fue atendido con Memorándum N° 00280-2022/SBN-OAF-SAT del 19 de mayo de 2022 (folio 997), en donde se indica que “el SAT” tenía el importe de S/. 23 216,68, (veintitrés mil doscientos dieciséis con 68/100 soles) por concepto de facturas y Notas de Débito pendientes por cancelar y que el abono realizado por “la Administrada” fue por el importe total de S/ 2,301.00 (dos mil trescientos uno con 00/100 soles), respecto al concepto de detracción, los cuales fueron abonados erróneamente a la cuenta 0000-000-282804, debiendo ser abonado a la Cuenta de Detracción 0000-781754. Asimismo, indica que no ha procedido a cancelar las Notas de débito F001-00000366 y F001-0000367 por el importe de S/ 89.48 (ochenta y nueve con 48/100 soles), correspondiente a los intereses moratorios de la Factura F001-00003201 y la Factura F001-3209 respectivamente. Por consiguiente, “el SAT” indica que “la Administrada” solicita que le condonen la deuda, motivo por el cual no han procedido a cancelar la Nota de débito por concepto de penalidad por el 20% correspondiente al importe que falta cobrar del Contrato, en atención al numeral 22.2 del artículo 22° del “Reglamento de la Ley N° 30327”, por el importe de S/.42 743,62 (cuarenta y dos mil setecientos cuarenta y tres con 62/100 soles).

**35.** Que, en virtud a los documentos mencionados, “la DGPE” emitió el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE (folio 1004) del 20 de mayo de 2022 (“el Oficio impugnado”), cuyo acuse de recibo de “la Administrada” obra en el correo electrónico del 24 de mayo de 2022. En este documento, “la DGPE” comunicó a “la Administrada” que las acciones de trato directo, siguen las reglas de la buena fe y común intención de las partes, por lo cual se realizó una reunión el 7 de abril de 2022; lo que no perjudica su derecho de petición y respecto al pago, debe señalarse que éste fue extemporáneo, circunstancia que motiva la no suscripción de nueva adenda, debido a que las demás fechas de las cuotas siguientes no presentaban variación alguna, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula segunda de la Adenda al Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, suscrita el 19 de febrero de 2021. En ese sentido y de acuerdo al Informe de Brigada N° 00354-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memorándum N° 00280-2022/SBN-OAF-SAT, “la DGPE” ciñe su actuación a lo comunicado en el Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE, por lo cual, “la Administrada” debe proceder a lo solicitado en “el Oficio impugnado”.

**36.** Que, como puede advertirse de los documentos citados, “la SDAPE” y “la DGPE” brindaron atención a las solicitudes presentadas por “la Administrada”, conforme a lo estipulado en la cláusula décima octava del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda, a través del trato directo de las partes y las reglas de la buena fe. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

**37.** Respecto al argumento que obra en el numeral 6.3): “La Administrada” señala que debe meritarse la situación política y sobre todo sanitaria referida al Covid-19, por lo cual, se trata de un caso fortuito o de fuerza mayor al existir causa no imputable; evento extraordinario, imprevisible e irresistible, lo que ha determinado su cumplimiento parcial y tardío regulados en el artículo 1315° del Código Civil. Asimismo, señala que el presente caso se enmarca dentro de lo dispuesto en el artículo 1316° del Código Civil, por cuanto considera que no es responsable por el retardo del pago y no podría resolverse o rescindirse el Contrato, ya que tampoco tiene el uso de “el predio”, por causas ajenas a su representante, pudiendo ser imputables a “la SBN” o al Ministerio de la Producción. Por ello, estima que si se denegara su petición, se plasmaría en perjuicios al Estado y a los pobladores del lugar, debido a que “la SBN” no otorga facilidades (condonación de deuda), a pesar de que el proyecto es de interés nacional según el Decreto Legislativo N° 1195; “la SBN” obtendría “el predio”, pero sin ponerse en valor; “la SBN” obstaculizaría el desarrollo tecnológico de una industria innovadora.

**38.** Que, sobre este argumento, debe recordarse que “la Administrada” presentó el escrito del 4 de agosto de 2020 (S.I. N° 11394-2020), mediante el cual adjuntó copia del correo electrónico del 2 de julio de 2020, en donde comunicó a “el SAT” su imposibilidad de pagar la cuota anual correspondiente al período julio 2020 a julio de 2021, cuyo plazo máximo de pago se extendió hasta el 8 de julio de 2020. “La SDAPE” en atención al citado escrito, emitió el Oficio N° 04017-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de septiembre de 2020, con cargo de la misma fecha, según el Sistema Integrado Documentario de “la SBN” (en adelante, “el SID”); en donde comunicó a “la Administrada”, que no procedían las solicitudes de fraccionamiento o aplazamiento, toda vez que el control y seguimiento de las obligaciones contractuales referidas en el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE recaen en “el SAT”.

**39.** Que, a pesar de lo expuesto, “la Administrada” interpuso recurso de reconsideración contra dicho Oficio, mediante escrito del 29 de septiembre de 2020 (S.I. Nros 15682 y 15692-2020), en los cuales alegó el hecho imprevisible de la pandemia

mundial del Covid-19, lo que impedía que pague toda la cuota que le corresponde en la fecha de pago.

**40.** Que, en virtud de los hechos relatados, “la SDAPE” consultó a la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, “la SDNC”), sobre el tratamiento de los procedimientos cuando los administrados alegan imposibilidad de pago debido a las restricciones por Covid-19, mediante Memorándum N° 01342 y 02594-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio y 12 de octubre de 2020, los cuales fueron trasladados a “la SDNC” con Memorandos Nros 00629-2020/SBN-DGPE de 12 de junio y 13 de octubre de 2020.

**41.** Que, “la SDNC” absolvió la consulta mediante Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC del 23 de octubre de 2020 (folio 815), que indicó entre otros aspectos que los artículos 16° y 17° del “Reglamento de la Ley N° 30327”, disponen que los la forma y plazo para efectuar la contraprestación se establecen en la resolución administrativa y que en atención a las normas dictadas al amparo del estado de emergencia establecido con Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y normas sucesivas, se dispuso la suspensión de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos, así como cualquier otro procedimiento, salvo los casos expresamente establecidos en la norma acotada, hasta el 10 de junio de 2020. “La SDNC” indicó que si bien, se suspendían los plazos en virtud de las normas indicadas, pero éstas no crean una exoneración de las obligaciones pactadas. Por ello, “la SDNC” considera que con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, la entidad puede optar por suscribir una adenda del contrato de servidumbre, reprogramando el cronograma de los plazos atendiendo a las condiciones para el cumplimiento de la prestación y la utilidad para el acreedor, ante ello, no resultaría viable el fraccionamiento de la deuda contraída, o también puede optar por la resolución del contrato. “La SDNC” indica que en caso se acuerde la firma de una adenda del contrato, ésta será elaborada teniendo en cuenta las cuotas impagas y su mora respectiva, en el caso que proceda, estableciéndose un nuevo cronograma de pago, el cual deberá ser puesto en conocimiento de “el SAT” para el seguimiento del cobro respectivo.

**42.** Que, el Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC sirvió de sustento a la Resolución N° 0955-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2020 (folio 832), que estableció un nuevo cronograma de las cuotas a pagarse. En virtud de dicha Resolución, se suscribió el Adenda del 19 de febrero de 2021, la cual hizo referencia a los hechos expuestos en los numerales precedentes, tomando en consideración el estado de emergencia nacional declarado por la pandemia por Covid-19. Es decir, que éste fue el motivo de la suscripción de la Adenda mencionada.

**43.** Que, por su parte, el artículo 1315° del Código Civil establece que *“Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso”*.

**44.** Que, el artículo 1316° del Código Civil dispone que *“la obligación se extingue si la prestación no se ejecuta por causa no imputable al deudor. Si dicha causa es temporal, el deudor no es responsable por el retardo mientras ella perdure. Sin embargo, la obligación se extingue si la causa que determina la inejecución persiste hasta que al deudor, de acuerdo al título de la obligación o a la naturaleza de la prestación, ya no se le pueda considerar obligado a ejecutarla; o hasta que el acreedor justificadamente pierda interés en su cumplimiento o ya no le sea útil. También se extingue la obligación que sólo es susceptible de ejecutarse parcialmente, si ella no fuese útil para el acreedor o si éste no*

*tuviese justificado interés en su ejecución parcial. En caso contrario, el deudor queda obligado a ejecutarla con reducción de la contraprestación si la hubiere”.*

**45.** Que, tomando en consideración lo expuesto en la cláusula vigésima del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, respecto al régimen legal aplicable, en donde se estipuló que *“el presente contrato se enmarca en la normatividad que regula la Ley N° 30327 y su Reglamento Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, así como en la que respecta la administración de los bienes estatales, siendo aplicable en lo no previsto por ésta, lo establecido en el Código Civil y demás normas del ordenamiento jurídico nacional que resulten pertinentes”.*

**46.** Que, de las normas expuestas y de la cláusula del Contrato, se advierte que si bien la “Ley N° 30327” y el “Reglamento de la Ley N° 30327”, no contemplan los casos fortuito o de fuerza mayor; sin embargo, la cláusula vigésima del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, que fuera ratificada por la Adenda del 19 de febrero de 2021, permiten establecer que las normas especiales acotadas sean integradas por el Código Civil en los aspectos de caso fortuito o fuerza mayor y otras normas que fueran aplicables.

**47.** Que, por tanto, debe señalarse que dichos supuestos de extinción de la obligación por causas no imputables al deudor, sólo proceden cuando no existen normas especiales que determinen lo contrario, como sucede con el numeral 2) de la segunda disposición complementaria final del Decreto de Urgencia N° 026-2020, publicado el 15 de marzo de 2020, que dispuso la suspensión por treinta (30) días hábiles del cómputo de los plazos de inicio y tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo y negativo, salvo aquellos con pronunciamiento de la autoridad competente pendiente de notificación; el artículo 28° del Decreto de Urgencia N° 029-2020, publicado el 20 de marzo de 2020, que declaró la suspensión por treinta (30) días hábiles, el cómputo de plazo de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier índole, incluso los comprendidos en leyes y disposiciones especiales sujetos a plazo que se tramiten en las entidades del Sector Público y que no estuvieran comprendidos en los alcances de la segunda disposición complementaria final del Decreto de Urgencia N° 026-2020, incluyendo los que se encuentran en trámite a la entrada en vigencia de la citada norma; el mismo que fue prorrogado mediante Decreto de Urgencia N° 053-2020 y ampliado con el Decreto Supremo N° 087-2020-PCM hasta el 10 de junio de 2020, facultando a las entidades la aprobación con resolución de su titular, el listado de procedimientos que no se encuentran sujetos a la mencionada suspensión; lo cual sucedió a través de la Resolución N° 0032-2020-SBN, publicada el 30 de mayo de 2020, en donde se establecieron los procedimientos cuya tramitación no se encuentra sujeta a suspensión de plazos, los cuales se reanudaron a partir del 1 de junio de 2020, encontrándose entre ellos, el procedimiento administrativo de otorgamiento del derecho de servidumbre según la “Ley N° 30327”.

**48.** Que, de la normativa glosada, se evidencia que dentro de sus alcances aparecen comprendidos los plazos para efectuar los pagos establecidos de acuerdo a la “Ley N° 30327”. Es decir, que las disposiciones emitidas en el marco del estado de emergencia nacional por Covid-19, añaden el supuesto de suspensión de plazos y no de la exoneración de las obligaciones, lo que impide la aplicación de los artículos 1315° y 1316° del Código Civil, respecto a la extinción de las obligaciones económicas contraídas por “la Administrada” mediante el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y la Adenda del 19 de febrero

de 2021, determinándose la inexistencia de exoneración de aquéllas, en concordancia al Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC.

**49.** Que, aunado a los hechos expuestos, “la Administrada” accedió a la suscripción de la Adenda del 19 de febrero de 2021, que permitió la reprogramación del cronograma de pagos y cuyo sustento reside en la situación generada por la pandemia por Covid-19, en atención a lo señalado en el Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC. Sin embargo, “la Administrada” pretende la exoneración de las obligaciones económicas o condonación de la deuda con “la SBN”, lo cual no es posible de acuerdo a las normas señaladas en los numerales precedentes, sin que el incumplimiento de la obligación sea imputable a “la SBN” o al Ministerio de la Producción.

**50.** Que, acerca del extremo en el cual, “la Administrada” alega que no podría resolverse o rescindirse el Contrato, ya que tampoco tiene el uso de “el predio”, por causas ajenas a su representante, pudiendo ser imputables a “la SBN” o al Ministerio de la Producción. Por ello, estima que si se denegara su petición, se plasmaría en perjuicios al Estado y a los pobladores del lugar, debido a que “la SBN” no otorga facilidades (condonación de deuda), a pesar de que el proyecto es de interés nacional según el Decreto Legislativo N° 1195; “la SBN” obtendría “el predio”, pero sin ponerse en valor; obstaculizando el desarrollo tecnológico de una industria innovadora.

**51.** Que, sobre este argumento debe recordarse que “la Administrada” recibió “el predio” mediante Acta de Entrega-Recepción N° 00070-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2016 (folio 113), que fuera precisada con Área de Entrega-Recepción N° 00083-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2016 (folio 265), con efectos retroactivos; lo que si bien, no implica el inicio de sus actividades, sin embargo, genera derecho de uso limitado y custodia, conforme lo indica la cláusula novena del Acta de Entrega-Recepción N° 00070-2016/SBN-DGPE-SDAPE. En consecuencia, “la SBN” y el Ministerio de la Producción no tienen responsabilidad sobre las actividades que corresponden a “la Administrada”, por cuanto a ésta correspondía realizar los pagos dentro del cronograma establecido y cumplir las obligaciones contraídas en la cláusula décima sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Adenda del 19 de febrero de 2021.

**52.** Que, no debe olvidarse que el numeral 5.1 de la cláusula quinta del objeto de la suscripción del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, ratificado con Adenda del 19 de febrero de 2021, estableció que se constituía el derecho de servidumbre a favor de “la Administrada” sobre el “Predio 1” y “Predio 2” que conforman “el predio” con la finalidad de que ésta ejecute su proyecto, así como las actividades acuíferas, pesqueras, comerciales y logísticas previstas en el numeral 5.6 de la misma cláusula; es decir, “la Administrada” ya contaba con el derecho de servidumbre conferido, por lo cual, debía cumplir con la contraprestación pactada en el literal a), numeral 16.1 de la cláusula décima sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y ratificada en la Adenda del 19 de febrero de 2021, obligación que no dependía de la ejecución efectiva del referido proyecto y actividades. Por tanto, si “la Administrada” incumplió la obligación contractual, no es posible suscribir nueva adenda basándose sólo en el Decreto Legislativo N° 1195.

**53.** Que, en ese sentido, al incumplirse la obligación de pagar puntualmente la contraprestación por el derecho de servidumbre, prevista en el literal a), numeral 16.1 de la cláusula décima sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y ratificada en la Adenda del 19 de febrero de 2021, “la Administrada” incurrió en la causal de resolución contractual, situación que fue comunicada mediante Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE y ratificado con

Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE, de acuerdo a lo dispuesto en la referida cláusula; debiéndose desestimar el tercer argumento de “la Administrada”.

**54.** Respecto al argumento que obra en el numeral 6.4): “La Administrada” señala que la cláusula donde se establece el pago de la penalidad, no le es aplicable debido a la situación de caso fortuito o fuerza mayor; además menciona que el artículo 1343° del Código Civil respecto a la simplificación probatoria de los daños, prescribe que la pena sólo puede exigirse cuando el incumplimiento obedece a causa imputable al deudor, salvo pacto en contrario y que dicha norma constituye una excepción al artículo 1331° del Código Civil, que establece la responsabilidad del obligado. Asimismo, agrega que si bien es cierto, de acuerdo a los artículos 1329° y 1330° del Código Civil, dicha responsabilidad pertenece al deudor y que el pacto de una penalidad libera al acreedor perjudicado de probar la existencia del daño y su cuantía, ello no lo dispensa de demostrar que los daños resultan imputables al deudor, por lo cual, alude que el principio es relativo. En ese sentido, menciona que “la SBN” no acreditó ni puede probar que el pago tardío por la servidumbre le ha ocasionado algún perjuicio, por cuanto “el predio” es eriazó, que no tiene utilidad comercial normal y se encuentra alejado de la ciudad, siendo inaplicable la penalidad, siendo esta accesorio y que para liberarse de la misma, el deudor debe demostrar que la inejecución de sus obligaciones se debió a un caso fortuito o de fuerza mayor.

**55.** Que, en relación al extremo, en donde “la Administrada” menciona que la cláusula que establece el pago de la penalidad, no le es aplicable debido a la situación de caso fortuito o fuerza mayor surgida por Covid-19; debe indicarse que las disposiciones emitidas en el marco del estado de emergencia nacional por Covid-19, añaden el supuesto de suspensión de plazos y no de la exoneración de las obligaciones, lo que impide la aplicación de los artículos 1315° y 1316° del Código Civil, respecto a la extinción de las obligaciones económicas contraídas por “la Administrada” mediante el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y la Adenda del 19 de febrero de 2021, determinándose la inexistencia de exoneración de aquéllas, en concordancia al Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC. Además, debe precisarse que el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Adenda están circunscritos a la “Ley N° 30327” y el “Reglamento de la Ley N° 30327”, según la cláusula vigésima de dicho acto jurídico. Estos dispositivos constituyen normas especiales y aplicación preferente, que establecen plazos y condiciones para la ejecución de la prestación, contraprestación, resolución contractual, mora y penalidad.

**56.** Que, a lo expuesto, debe agregarse que el numeral 22.2, artículo 22° del “Reglamento de la Ley N° 30327”, dispone en forma expresa lo siguiente: *“El incumplimiento de las obligaciones contractuales antes indicadas da lugar a la resolución del contrato, previa comunicación escrita al beneficiario de la servidumbre para lo cual se consigna expresamente en el contrato dicha cláusula resolutoria. Asimismo, el citado incumplimiento contractual da lugar al pago de una penalidad no menor al 20% del saldo pendiente de pago, quedando a salvo el derecho del titular del terreno a solicitar el pago de los daños adicionales que pudieran haberse ocasionado por el incumplimiento contractual”* (el subrayado es nuestro).

**57.** Que, de la norma acotada y de las disposiciones emitidas en el marco de la emergencia nacional a causa de la pandemia por Covid-19, se deduce que no es posible alegar los artículos 1315°, 1316° y 1343° del Código Civil, para pretender la extinción de la obligación contraída y de la penalidad sobre el 20% del saldo pendiente de pago, sin perjuicio del interés moratorio correspondiente a la tasa más alta permitida por ley, conforme establece el numeral 5.8, cláusula quinta y cláusula décimo sexta del Contrato N° 013-

2018/SBN-DGPE, debiendo precisarse que tanto el Contrato como la Adenda, se rigen por la "Ley N° 30327" y el "Reglamento de la Ley N° 30327", cuyas disposiciones se integran a lo estipulado y se aplican cuando existan deficiencias en las disposiciones contractuales, no siendo procedente exigir que "la SBN" demuestre que el pago tardío provocó algún daño, previo al cobro de dichos conceptos. No obstante, debe precisarse que las normas citadas establecen otro supuesto, que consiste en el pago adicional por los daños que pudieran haberse ocasionado, lo cual, aún no ha sido alegado por "la SBN" y es diferente a los conceptos mencionados. En todo caso, "la SDAPE" deberá comunicar los actuados administrativos a la Subdirección de Supervisión (SDS), para que evalúe y realice las acciones de supervisión que correspondan según lo dispuesto en el artículo 45° del "ROF de la SBN".

**58.** Que, en el extremo en el cual "la Administrada" menciona que "la SBN" no acreditó ni puede probar que el pago tardío por la servidumbre le ha ocasionado algún perjuicio, por cuanto "el predio" es eriazo, que no tiene utilidad comercial normal y se encuentra alejado de la ciudad, no siendo aplicable la penalidad. Al respecto, debe indicarse que si bien, "el predio" es eriazo, la penalidad sobre el 20% del saldo pendiente de pago se origina en el numeral 22.2, artículo 22° del "Reglamento de la Ley N° 30327", que integra a las cláusulas del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Adenda del 19 de febrero de 2021; a lo cual se suma, que por efecto de la publicación, el "Reglamento de la Ley N° 30327" fue conocido por ambas partes. Es decir, que dicho concepto de penalidad es indisponible para las partes y no depende para su exigencia que exista daño, sólo el incumplimiento.

**59.** Que, en consecuencia, debe declararse improcedente el recurso de reconsideración interpuesto por "la Administrada" contra el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE del 20 de mayo de 2022; así como no se evidenció causal de nulidad por falta de motivación; careciendo de objeto pronunciarse sobre los demás documentos y argumentos presentados.

De conformidad con lo previsto por el "T.U.O de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "T.U.O de la LPAG", y;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de reconsideración interpuesto por la **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C**, representada por su gerente general, Eduardo José Ergasto Velarde Silva, contra el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE del 20 de mayo de 2022, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.- DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal comunique los actuados administrativos a la Subdirección de Supervisión para la evaluación y ejecución de las acciones de su competencia, así como haga de conocimiento de lo actuado al Sistema Administrativo de Tesorería.

**Artículo 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**Artículo 4°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00275-2022/SBN-DGPE**

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de reconsideración

REFERENCIA : a) Memorándum N° 00806-2022/SBN-GG-UTD  
b) S.I. N° 15242-2022  
c) Expediente N° 538-2016/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 18 de julio de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia b), que contiene el recurso de reconsideración presentado por la **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C**, representada por su gerente general, Eduardo José Ergasto Velarde Silva, contra el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE del 20 de mayo de 2022, en el cual se comunicó que el cumplimiento del trato directo previsto en la décimo octava cláusula del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, sobre constitución del derecho de servidumbre de uso a título oneroso, suscrito el 21 de septiembre de 2018 y su Adenda del 19 de febrero de 2021, así como en virtud del pago extemporáneo realizado, debía proceder a lo solicitado en el Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE, correspondiente a la servidumbre del terreno eriazado ubicado en el distrito de Culebras, provincia de Huarmey, departamento de Ancash, constituido por 105 497,20 m<sup>2</sup> (**Predio 1**), de los cuales, el área de 848,01 m<sup>2</sup> se encuentra inscrita en la partida N° 11028980, con CUS N° 98886 y el área de 104 649,19 m<sup>2</sup>, inscrita en la partida N° 11028980, con CUS N° 96583; así como el área de 52 711,85 m<sup>2</sup> (**Predio 2**), que se encuentra compuesta por el área de 25 764,21 m<sup>2</sup>, inscrita en la partida N° 11028149, con CUS N° 102755; el área de 17 151,73 m<sup>2</sup> inscrita en la partida N° 11028973 con CUS N° 105878 y el área de 9 795,91 m<sup>2</sup> inscrita en la partida N° 11028972 con CUS N° 105892, todas las partidas citadas pertenecen a la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz y ubicadas en el distrito Culebras, provincia Huarmey y departamento Ancash (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. Que, mediante Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE, notificado el 10 de marzo de 2022, según el cargo de notificación (folio 1001), "la DGPE" comunicó la falta de pago a "la Administrada" y que en virtud de la cláusula décimo sexta del Contrato 013-2018/SBN-DGPE, se resolvió dicho acto jurídico y que debía devolver "el predio" en la forma y plazo fijados en la cláusula octava del mismo Contrato.
- 1.2. Que, en atención al Memorándum N° 01407-2022/SBN-DGPE y a través del Memorándum N° 00806-2022/SBN-GG-UTD del 30 de junio de 2022, la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD") remitió el Expediente N° 538-2016/SBNSDAPE que se encuentra vinculado con el escrito presentado por la **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C** (en adelante, "la Administrada"), representada por su gerente general, Eduardo José Ergasto Velarde Silva, para que sean resueltos en grado de reconsideración por parte de "la DGPE".

## II. **ANÁLISIS:**

### ***De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"***

- 2.1. Que, mediante escrito presentado el 9 de junio de 2022 (S.I. N° 15242-2022), "la Administrada", interpone recurso de reconsideración contra el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE del 20 de mayo de 2022 (en adelante, "el Oficio impugnado"), por considerar que no se encuentra debidamente motivado, razón por la cual, deduce la nulidad del mismo. No adjunta documentos.
- 2.2. Que, el escrito se encuentra conformado por petitorio, fundamentos de hecho y derecho, en los cuales se exponen los siguientes argumentos, cuyo resumen se cita a continuación:
  - 2.2.1. "La Administrada" señala que "el Oficio impugnado" no se encuentra debidamente motivado, porque no tiene una motivación específica y expresa, es genérica y no señala de manera expresa su relación a otro documento que lo sustente, debido a que considere que se haya aludido como referencia a un "Informe de Brigada", no puede enervar la obligación de la Entidad de fundamentar de manera clara el acto cuestionado, lo cual, no toma en consideración lo expuesto en la sentencia del Tribunal Constitucional, identificada como STC 8495-2006-PA/TC, donde indica que un acto resulta arbitrario cuando sólo expresa la apreciación individual de quien ejerce la competencia administrativa o cuando no motiva o expresa las razones que han conducido al adoptar la decisión, por lo cual, no significa expresar únicamente la norma, sino que fundamentalmente, exponer en forma sucinta, pero suficiente las razones de hecho y sustento jurídico que justifican la decisión tomada. Asimismo, menciona el numeral 3.4, artículo 3°; numerales 6.1, 6.2 y 6.3, artículo 6° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y que en los artículos 3°, 5° y 6° del "T.U.O de la LPAG".
  - 2.2.2. "La Administrada" sostiene que "el Oficio impugnado" ha resuelto su pedido en forma parcializada y sin aplicar los acuerdos establecidos en las cláusulas tercera, sexta y décimo octava el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE del 21 de septiembre de 2018 y su Adenda del 19 de febrero de 2021. Por tanto, considera que la cláusula décimo octava tiene vigencia y preeminencia sobre cualquier otra norma e inclusive sobre el Código Civil, siempre que no afecte la moral y las buenas costumbres. Menciona que en la décimo octava cláusula se indica que en caso de existir alguna controversia, será resuelto mediante trato directo, según las reglas de la buena fe y común intención entre las partes, que no fue aplicada al caso de autos. Señala que por su parte, siempre ha buscado el trato directo conforme al principio de buena fe, conforme a sus escritos del 5 de noviembre de 2021; 25 de marzo de 2022; reunión realizada el 7 de abril de 2022.
  - 2.2.3. "La Administrada" indica que debe meritarse la situación política y sobre todo sanitaria referida al Covid-19, por lo cual, se trata de un caso fortuito o de fuerza mayor al existir causa no imputable; evento extraordinario, imprevisible e irresistible, lo que ha determinado su cumplimiento parcial y tardío regulados en el artículo 1315° del Código Civil. Asimismo, señala que el presente caso se enmarca dentro de lo dispuesto en el artículo 1316° del Código Civil, por cuanto considera que no es responsable por el retardo del pago y no podría resolverse o rescindirse el Contrato, ya que tampoco tiene el uso de "el predio", por causas ajenas a su representante, pudiendo ser imputables a "la SBN" o al Ministerio de la Producción. Por ello, estima que si se denegara su petición, se plasmaría en perjuicios al Estado y a los pobladores del lugar, debido a que "la SBN" no otorga facilidades (condonación de deuda), a pesar de que el proyecto es de interés nacional según el Decreto Legislativo N° 1195; "la SBN" obtendría "el predio", pero sin ponerse en valor; "la SBN" obstaculizaría el desarrollo tecnológico de una industria innovadora.

- 2.2.4. “La Administradora” señala que la cláusula donde se establece el pago de la penalidad, no le es aplicable debido a la situación de caso fortuito o fuerza mayor, además menciona que el artículo 1343° del Código Civil respecto a la simplificación probatoria de los daños, prescribe que la pena sólo puede exigirse cuando el incumplimiento obedece a causa imputable al deudor, salvo pacto en contrario y que dicha norma constituye una excepción al artículo 1331° del Código Civil, que establece la responsabilidad del obligado. Asimismo, agrega que si bien es cierto, de acuerdo a los artículos 1329° y 1330° del Código Civil, dicha responsabilidad pertenece al deudor y que el pacto de una penalidad libera al acreedor perjudicado de probar la existencia del daño y su cuantía, ello no lo dispensa de demostrar que los daños resultan imputables al deudor, por lo cual, alude que el principio es relativo. En ese sentido, menciona que “la SBN” no acreditó ni puede probar que el pago tardío por la servidumbre le ha ocasionado algún perjuicio, por cuanto “el predio” es eriazó, que no tiene utilidad comercial normal y se encuentra alejado de la ciudad, siendo inaplicable la penalidad, siendo esta accesoria y que para liberarse de la misma, el deudor debe demostrar que la inejecución de sus obligaciones se debió a un caso fortuito o de fuerza mayor.
- 2.3. Que, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado por Ley N° 31465 (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece 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. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba.
- 2.4. Que, en consideración a lo dispuesto en el artículo 219° del “T.U.O de la LPAG”, “la DGPE” constituye única instancia respecto a los recursos interpuestos contra los actos administrativos emanados por ella y no se requiere nueva prueba.
- 2.5. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.6. Que, de la calificación del recurso de reconsideración, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”. De lo expuesto, según el acuse de recibo del Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE, se produjo mediante correo electrónico del 24 de mayo de 2022, por lo cual, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 20.4, artículo 20° del “T.U.O de la LPAG”, 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 y surte efectos el día que conste haber sido recibida según lo dispuesto en el numeral 2, artículo 25° del “T.U.O de la LPAG”, lo que implica que el recurso de reconsideración debe haber sido presentado en el periodo comprendido entre el 24 de mayo y 13 de junio de 2022. Por consecuencia, el recurso de reconsideración fue presentado el 9 de junio de 2022 (S.I. N° 15242-2022), dentro del plazo y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la reconsideración presentada.

### **Respecto al recurso de apelación de “la Administrada”**

- 2.7. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o

- cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)"
- 2.8. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>1</sup>. En ese sentido, se procede a evaluar los argumentos esgrimidos por "la Administrada", que son los siguientes:
- 2.9. Respecto al argumento que obra en el numeral 2.2.1): "La Administrada" señala que "el Oficio impugnado" no se encuentra debidamente motivado, porque no tiene una motivación específica y expresa, es genérica y no señala de manera expresa su relación a otro documento que lo sustente, debido a que considere que se haya aludido como referencia a un "Informe de Brigada", no puede enervar la obligación de la Entidad de fundamentar de manera clara el acto cuestionado, lo cual, no toma en consideración lo expuesto en la sentencia del Tribunal Constitucional, identificada como STC 8495-2006-PA/TC, donde indica que un acto resulta arbitrario cuando sólo expresa la apreciación individual de quien ejerce la competencia administrativa o cuando no motiva o expresa las razones que han conducido al adoptar la decisión, por lo cual, no significa expresar únicamente la norma, sino que fundamentalmente, exponer en forma sucinta, pero suficiente las razones de hecho y sustento jurídico que justifican la decisión tomada.
- 2.10. Que, respecto a este argumento, debe señalarse que el primer párrafo de la cláusula décima octava del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, sobre constitución del derecho de servidumbre de uso a título oneroso, suscrito el 21 de septiembre de 2018 y que se encuentra ratificada mediante la Adenda del 19 de febrero de 2021, señala que "de existir alguna controversia entre las partes del presente contrato, será resuelto mediante trato directo siguiendo las reglas de la buena fe y común intención de las partes. De persistir la controversia, será sometida al conocimiento y decisión de los Juzgados Civiles del distrito Judicial de Lima" (el subrayado es nuestro).
- 2.11. Que, asimismo, la cláusula vigésima del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, respecto al régimen legal aplicable, dispone que "el presente contrato se enmarca en la normatividad que regula la Ley N° 30327 y su Reglamento Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, así como en la que respecta la administración de los bienes estatales, siendo aplicable en lo no previsto por ésta, lo establecido en el Código Civil y demás normas del ordenamiento jurídico nacional que resulten pertinentes" (el subrayado es nuestro).
- 2.12. Que, asimismo, de los hechos aludidos por "la Administrada", se advierte que se refieren al cumplimiento del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda.
- 2.13. Que, dentro de esa perspectiva, "el Oficio impugnado" es una declaración derivada de la ejecución de la cláusula novena del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE suscrito entre "la SBN" y "la Administrada", que excluyó la generación de petición administrativa o procedimiento administrativo respecto a las controversias que surgieran entre las partes, derivando toda petición de parte y su respuesta al ámbito contractual de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, "Ley N° 30327") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento de la Ley N° 30327"), quedando lo no previsto por estos dispositivos al Código Civil u otras normas del ordenamiento jurídico nacional que resulten pertinentes; por lo cual, la comunicación de resolución contractual contenida

<sup>1</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

en el Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE y su reafirmación a través de "el Oficio impugnado", no se encuentran dentro del marco de las normas del Derecho Público, sino del Derecho Privado, conforme a las normas acotadas.

- 2.14. Que, por tanto, "el Oficio impugnado" carece de este requisito para constituir un acto administrativo, no siéndole aplicables las normas que regulan a éste, en especial las causales de nulidad; porque de acuerdo a lo establecido en la cláusula novena del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda, quedó estipulado que en caso de presentarse controversias entre las partes, aquellas serán resueltas mediante el trato directo siguiendo las reglas de la buena fe y común intención de las partes. Asimismo, de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las partes se someterían al conocimiento y decisión de los Juzgados Civiles de Lima.
- 2.15. Que, en ese sentido, "la SBN" y "la Administrada" establecieron de común acuerdo, en el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda, las etapas para dirimir controversias respecto a la interpretación, aplicación o ejecución de sus cláusulas, por lo cual, "la Administrada" y "la SBN", debían ceñir su actuación a las referidas etapas, excluyéndose en forma expresa, el ámbito del Derecho Administrativo respecto a la generación de actos administrativos<sup>2</sup>.
- 2.16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, "la DGPE" ha motivado "el Oficio impugnado", citando al Informe Brigada N° 00354-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memorandum N° 00280-2022/SBN-OAF-SAT, documentos que estaban en la referencia. Por lo cual, a pesar de no tratarse de un acto administrativo y no ser de aplicación las normas referidas a éste, así como lo descrito por la sentencia STC 8495-2006-PA/TC; "la DGPE" comunicó la respuesta correspondiente, en base a lo señalado por "la SDAPE" y Sistema Administrativo de Tesorería (en adelante, "el SAT"), adjuntándose los documentos generados para conocimiento de "la Administrada". En ese sentido, "la DGPE" no ha procedido en forma arbitraria, sino que ha sustentado mediante el Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE y su reafirmación a través de "el Oficio impugnado", la resolución del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su Adenda; debiéndose desestimar el primer argumento.
- 2.17. Respecto al argumento que obra en el numeral 2.2.2): "La Administrada" señala que "el Oficio impugnado" ha resuelto su pedido en forma parcializada y sin aplicar los acuerdos establecidos en las cláusulas tercera, sexta y décimo octava del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE del 21 de septiembre de 2018 y su Adenda del 19 de febrero de 2021. Por tanto, considera que la cláusula décima octava tiene vigencia y preeminencia sobre cualquier otra norma e inclusive sobre el Código Civil, siempre que no afecte la moral y las buenas costumbres. Menciona que en la décimo octava

<sup>2</sup>Cabe citar el comentario realizado por Luis Alberto Huamán Ordoñez: "El inciso 1.1 reclama que las declaraciones administrativas hayan sido producidas en orden al Derecho Público por lo que las declaraciones que pueda emitir la administración pero que se sujeten al Derecho privado no califican dentro de los alcances de este inciso no ligándose, en consecuencia, a los rubros de la nulidad, eficacia o ejecutoriedad pues el Derecho administrativo no será el canal adecuado de dichas actuaciones de la administración. Esta idea muestra que habrá declaraciones administrativas sujetas al Derecho laboral, civil, comercial, etc, que, por dicha calidad, no encajarán en la lógica del procedimiento administrativo no siendo perseguibles, de producirse efectos jurídicos perniciosos al particular". En: Huamán Ordoñez, Luis Alberto. **Procedimiento Administrativo General Comentado. Análisis, artículo por artículo del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.** Lima. Jurista Editores, p. 225.

Asimismo, Juan Carlos Morón Urbina señala: "La exigencia del marco del Derecho Público, no debe conducir al equívoco que en cada caso debe analizarse si se trata de una relación jurídica administrativa o no, pues esta subyace a la naturaleza misma de las entidades. La huida del Derecho Público, o la sustracción de este marco jurídico debe ser expresa, para poder excluir a sus decisiones de la calificación de acto administrativo.

Esta exigencia excluye de la posibilidad de calificar como acto administrativo las actuaciones de las entidades, que bajo marco legal específico y habilitante, se sujetan al Derecho Común, despojándose la entidad de sus potestades públicas, como por ejemplo sucede cuando un particular, o se somete a arbitraje para definir las controversias que pudiera suscitar su actuación. En el mismo sentido, se encuentran fuera de la calificación de acto administrativo, las declaraciones que realicen las entidades, bajo personería empresarial, dentro de un proceso judicial". En: Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.** Lima. Gaceta Jurídica. 2017. T. I, p.189.

cláusula se indica que en caso de existir alguna controversia, será resuelto mediante trato directo, según las reglas de la buena fe y común intención entre las partes, que no fue aplicada al caso de autos. Señala que por su parte, siempre ha buscado el trato directo conforme al principio de buena fe, conforme a sus escritos del 5 de noviembre de 2021; 25 de marzo de 2022; reunión realizada el 7 de abril de 2022.

- 2.18. Que, acerca de este argumento, la cláusula tercera del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, señala entre otros aspectos, que el "Predio 1" y el "Predio 2" que forman parte de "el predio", fueron entregados en forma provisional a "la Administrada" con Acta de Entrega-Recepción N° 00070-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2016, la cual fue modificada con Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00083-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2017. Por su parte, la cláusula sexta del citado Contrato, reguló las contraprestaciones y sus montos, así como la oportunidad de sus pagos, pactándose que cualquier demora imputable a "la Administrada" en el pago de las contraprestaciones correspondientes, daría origen al pago del interés moratorio correspondiente a la tasa más alta permitida por ley. Asimismo, la cláusula décimo octava disponía que cualquier controversia entre las partes sería resuelta por trato directo, conforme a las reglas de la buena fe y común intención de las partes y que de persistir dicha situación, la controversia sería sometida a los Juzgados Civiles del Distrito Judicial de Lima, siendo cualquier modificación al Contrato por escrito y común acuerdo entre las partes.
- 2.19. Que, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 6.8 de la cláusula sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, "cualquier demora imputable a "LA BENEFICIARIA" (es decir, "la Administrada") en el pago de la contraprestación correspondiente, da origen al pago del interés moratorio correspondiente a la tasa más alta permitida por ley". La comunicación de la resolución del contrato correspondería al Estado, representado por "la DGPE".
- 2.20. Que, en la cláusula décimo sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, se estipularon tres (3) obligaciones: a) Pagar puntualmente la contraprestación por la servidumbre de acuerdo a lo establecido en el Contrato; b) conservar diligentemente el "Predio 1" y "Predio 2", efectuando todas las acciones correspondientes a fin de defender su posesión frente a terceros; y c) destinar el "Predio 1" y el "Predio 2" a la finalidad para la cual fue otorgada a servidumbre de acuerdo al proyecto de inversión indicado en su solicitud.
- 2.21. Que, se estableció que "el incumplimiento de las obligaciones antes indicadas da lugar a la resolución del presente contrato, previa comunicación escrita a LA BENEFICIARIA de la servidumbre. Asimismo, el incumplimiento contractual, da lugar al pago de una penalidad, por los daños adicionales que pudiera haberse ocasionado por el incumplimiento contractual". Entonces, debe tenerse en cuenta además, lo previsto en la cláusula vigésima del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, la cual estableció que el marco contractual se ceñía al régimen legal establecido en la "Ley N° 30327" y el "Reglamento de la Ley N° 30327", normas que integran el referido Contrato y Adenda, quedando lo no previsto en éstas normas a lo dispuesto en el Código Civil y demás normas que resulten pertinentes.
- 2.22. Que, mediante la Adenda al Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE del 19 de febrero de 2021, que el pago anual del periodo comprendido entre julio del 2020 a julio del 2021 que correspondía ser cancelado en julio 2020, se procedió a reprogramar para que sea cancelado el 8 de julio de 2021, conjuntamente con la cuota del periodo de julio 2021 a julio 2022. En consecuencia, las cuotas anuales de S/. 5 937,99 soles (cinco mil novecientos treinta y siete con 99/100 soles) por el "Predio 1" y por el "Predio 2", que suman la cantidad de S/. 2 966,93 soles (dos mil novecientos sesenta y seis con 93/100 soles), que faltan ser abonadas se cancelarían conforme al cronograma que obra en la cláusula segunda de la referida Adenda, que fue remitida a la dirección de "la Administrada" a través del Oficio N° 01680-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de

- febrero de 2021, para que sea suscrita. La Adenda fue devuelta firmada por "la Administrada" mediante escrito del 1 de marzo de 2021 (S.I N° 05082-2021).
- 2.23. Que, mediante Informe de Brigada N° 00896-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2021, emitido por "la SDAPE"; en donde indica que el Sistema Administrativo de Tesorería (en adelante "el SAT") comunicó con Memorándum N° 00633-2021/SBNOAF-SAT (folio 916) que la Corporación Sea Fins S.A.C no ha cancelado las facturas F001- 00002987 y la Factura F001-00002989 del periodo julio 2020-julio 2021, así como las Facturas F001-00003201 y F001- 00003209 del periodo julio 2021-julio 2022 y las Notas de Debito F001-0000299 y F001-000300 por concepto de servidumbre, según Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Resolución N° 415-2018/SBNDGPE-SDAPE, correspondiente a la servidumbre de "el predio", así como su correspondiente Adenda del 19 de febrero de 2021 (folio 857). En consecuencia, "la SDAPE" considera que corresponde al Estado realizar las acciones para declarar la resolución contractual en mérito a lo establecido en la cláusula décimo sexta del citado Contrato.
- 2.24. Que, con Memorándum N° 02953-2021/SBN-DGPE del 18 de noviembre de 2021 (folio 949), "la DGPE" solicitó a "la SDAPE" aguardar el resultado de la reunión solicitada por "la Administrada", antes de proseguir con la resolución contractual. En atención a dicho documento, "la SDAPE" señala a través del Memorándum N° 04699-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2021 (folio 960), que mediante Oficio N° 08998-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de noviembre de 2021 (folio 961), comunicó a "la Administrada" que se concedió su solicitud de audiencia presentada el 5 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28789-2021) para el 25 de noviembre de 2021, sin embargo, indicó que ésta no se presentó. Dicho Oficio fue notificado en la casilla de "la Administrada" (folio 962), activada en virtud a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA, con la obligación de revisarla.
- 2.25. Que, a lo expuesto, "la SDAPE" ha precisado en el Memorándum N° 00771-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2022 (folio 982), que de acuerdo al penúltimo párrafo de la cláusula segunda de la Adenda del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, indicó a "la Administrada" que se encuentra en la obligación de respetar las fechas de pago establecidas en el cronograma de pagos. Sin embargo, según la información proporcionada por "el SAT" con Memorándum N° 00094-2022/SBN-OAF-SAT del 17 de febrero de 2022 (folio 979), no se había cumplido con el pago a dicha fecha.
- 2.26. Que, mediante Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE, notificado el 10 de marzo de 2022, según el cargo de notificación (folio 1001), "la DGPE" comunicó la falta de pago a "la Administrada" y que en virtud de la cláusula décimo sexta del Contrato 013-2018/SBN-DGPE, se resolvió dicho acto jurídico y que debía devolver "el predio" en la forma y plazo fijados en la cláusula octava del mismo Contrato.
- 2.27. Que, con escrito del 25 de marzo de 2022 (S.I. N° 08863-2022, a folio 1005), "la Administrada" solicitó a "la DGPE" una audiencia presencial para exponer su proyecto y las razones del atraso de los pagos, la cual fue concedida mediante Oficio N° 00097-2022/SBN-DGPE, que fue notificado el 29 de marzo de 2022 (folios 1002 y 1003). En dicho documento se fijó la audiencia para el 5 de abril de 2022, la cual se realizó con la presencia del Gerente General de "la Administrada", representantes de "la SDAPE" y "la DGPE", las cuales le indicaron que no era posible la ampliación de plazo para el pago de las cuotas atrasadas en consideración a lo estipulado en el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Adenda del 19 de febrero de 2021, así como lo establecido en la "Ley N° 30327" y "Reglamento de la Ley N° 30327".
- 2.28. Que, mediante escrito del 18 de abril de 2022 (S.I. N° 10653-2022, a folio 1008), "la Administrada" solicitó que, en aplicación de la décimo octava cláusula del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE sobre constitución del derecho de servidumbre de uso a título

oneroso, suscrito el 21 de septiembre de 2018, se procediera a la firma de una nueva adenda para que el mencionado contrato prosiga. Asimismo, mediante escrito del 27 de abril de 2022 (S.I. N° 11475-2022, a folio 1017), "la Administrada" presentó documentos que acreditarían el pago efectuado por la suma adeudada.

- 2.29. Que, a través de los Memorandos Nros 00900 y 00975-2022/SBN-DGPE del 21 y 29 de abril de 2022, en forma respectiva; "la DGPE" solicitó información a "la SDAPE" respecto a las solicitudes presentadas por "la Administrada" y en especial sobre la suscripción de nueva Adenda. Estos requerimientos fueron atendidos mediante Informe de Brigada N° 00354-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2022 (folio 986), en donde se menciona que no existe marco normativo que habilite a "la SDAPE" para inaplicar los establecido por las normas vigentes cuando existe el incumplimiento de dos (2) cuotas, sin haber tenido respuestas en su oportunidad de parte de "la Administrada" y respecto al pago, debe señalarse que éste fue extemporáneo, circunstancia que motiva la no suscripción de nueva adenda, debido a que las demás fechas de las cuotas siguientes no presentaban variación alguna, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula segunda de la Adenda al Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, suscrita el 19 de febrero de 2021.
- 2.30. Que, mediante Memorándum N° 01079-2022/SBN-DGPE del 18 de mayo de 2022, se solicitó a "el SAT" información acerca del pago de la penalidad no menor al 20% del saldo total pendiente de pago, en atención al numeral 22.2 del artículo 22° del "Reglamento de la Ley N° 30327". Fue atendido con Memorándum N° 00280-2022/SBN-OAF-SAT del 19 de mayo de 2022 (folio 997), en donde se indica que "el SAT" tenía el importe de S/. 23 216,68, (veintitrés mil doscientos dieciséis con 68/100 soles) por concepto de facturas y Notas de Débito pendientes por cancelar y que el abono realizado por "la Administrada" fue por el importe total de S/ 2,301.00 (dos mil trescientos uno con 00/100 soles), respecto al concepto de detracción, los cuales fueron abonados erróneamente a la cuenta 0000-000-282804, debiendo ser abonado a la Cuenta de Detracción 0000-781754. Asimismo, indica que no ha procedido a cancelar las Notas de débito F001-00000366 y F001-0000367 por el importe de S/ 89.48 (ochenta y nueve con 48/100 soles), correspondiente a los intereses moratorios de la Factura F001-00003201 y la Factura F001-3209 respectivamente. Por consiguiente, "el SAT" indica que "la Administrada" solicita que le condonen la deuda, motivo por el cual no han procedido a cancelar la Nota de débito por concepto de penalidad por el 20% correspondiente al importe que falta cobrar del Contrato, en atención al numeral 22.2 del artículo 22° del "Reglamento de la Ley N° 30327", por el importe de S/.42 743,62 (cuarenta y dos mil setecientos cuarenta y tres con 62/100 soles).
- 2.31. Que, en virtud a los documentos mencionados, "la DGPE" emitió el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE (folio 1004) del 20 de mayo de 2022 ("el Oficio impugnado"), cuyo acuse de recibo de "la Administrada" obra en el correo electrónico del 24 de mayo de 2022. En este documento, "la DGPE" comunicó a "la Administrada" que las acciones de trato directo, siguen las reglas de la buena fe y común intención de las partes, por lo cual se realizó una reunión el 7 de abril de 2022; lo que no perjudica su derecho de petición y respecto al pago, debe señalarse que éste fue extemporáneo, circunstancia que motiva la no suscripción de nueva adenda, debido a que las demás fechas de las cuotas siguientes no presentaban variación alguna, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula segunda de la Adenda al Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, suscrita el 19 de febrero de 2021. En ese sentido y de acuerdo al Informe de Brigada N° 00354-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memorándum N° 00280-2022/SBN-OAF-SAT, "la DGPE" ciñe su actuación a lo comunicado en el Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE, por lo cual, "la Administrada" debe proceder a lo solicitado en "el Oficio impugnado".
- 2.32. Que, como puede advertirse de los documentos citados, "la SDAPE" y "la DGPE" brindaron atención a las solicitudes presentadas por "la Administrada", conforme a lo estipulado en la cláusula décima octava del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y su

Adenda, a través del trato directo de las partes y las reglas de la buena fe. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

- 2.33. Respecto al argumento que obra en el numeral 2.2.3): "La Administrada" señala que debe meritarse la situación política y sobre todo sanitaria referida al Covid-19, por lo cual, se trata de un caso fortuito o de fuerza mayor al existir causa no imputable; evento extraordinario, imprevisible e irresistible, lo que ha determinado su cumplimiento parcial y tardío regulados en el artículo 1315° del Código Civil. Asimismo, señala que el presente caso se enmarca dentro de lo dispuesto en el artículo 1316° del Código Civil, por cuanto considera que no es responsable por el retardo del pago y no podría resolverse o rescindirse el Contrato, ya que tampoco tiene el uso de "el predio", por causas ajenas a su representante, pudiendo ser imputables a "la SBN" o al Ministerio de la Producción. Por ello, estima que si se denegara su petición, se plasmaría en perjuicios al Estado y a los pobladores del lugar, debido a que "la SBN" no otorga facilidades (condonación de deuda), a pesar de que el proyecto es de interés nacional según el Decreto Legislativo N° 1195; "la SBN" obtendría "el predio", pero sin ponerse en valor; "la SBN" obstaculizaría el desarrollo tecnológico de una industria innovadora.
- 2.34. Que, sobre este argumento, debe recordarse que "la Administrada" presentó el escrito del 4 de agosto de 2020 (S.I. N° 11394-2020), mediante el cual adjuntó copia del correo electrónico del 2 de julio de 2020, en donde comunicó a "el SAT" su imposibilidad de pagar la cuota anual correspondiente al período julio 2020 a julio de 2021, cuyo plazo máximo de pago se extendió hasta el 8 de julio de 2020. "La SDAPE" en atención al citado escrito, emitió el Oficio N° 04017-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de septiembre de 2020, con cargo de la misma fecha, según el Sistema Integrado Documentario de "la SBN" (en adelante, "el SID"); en donde comunicó a "la Administrada", que no procedían las solicitudes de fraccionamiento o aplazamiento, toda vez que el control y seguimiento de las obligaciones contractuales referidas en el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE recaen en "el SAT".
- 2.35. Que, a pesar de lo expuesto, "la Administrada" interpuso recurso de reconsideración contra dicho Oficio, mediante escrito del 29 de septiembre de 2020 (S.I. Nros 15682 y 15692-2020), en los cuales alegó el hecho imprevisible de la pandemia mundial del Covid-19, lo que impedía que pague toda la cuota que le corresponde en la fecha de pago.
- 2.36. Que, en virtud de los hechos relatados, "la SDAPE" consultó a la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, "la SDNC"), sobre el tratamiento de los procedimientos cuando los administrados alegan imposibilidad de pago debido a las restricciones por Covid-19, mediante Memorándum N° 01342 y 02594-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio y 12 de octubre de 2020, los cuales fueron trasladados a "la SDNC" con Memorandos Nros 00629-2020/SBN-DGPE de 12 de junio y 13 de octubre de 2020.
- 2.37. Que, "la SDNC" absolvió la consulta mediante Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC del 23 de octubre de 2020 (folio 815), que indicó entre otros aspectos que los artículos 16° y 17° del "Reglamento de la Ley N° 30327", disponen que los la forma y plazo para efectuar la contraprestación se establecen en la resolución administrativa y que en atención a las normas dictadas al amparo del estado de emergencia establecido con Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y normas sucesivas, se dispuso la suspensión de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos, así como cualquier otro procedimiento, salvo los casos expresamente establecidos en la norma acotada, hasta el 10 de junio de 2020. "La SDNC" indicó que si bien, se suspendían los plazos en virtud de las normas indicadas, pero éstas no crean una exoneración de las obligaciones pactadas. Por ello, "la SDNC" considera que con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, la entidad puede optar por suscribir una adenda del contrato de servidumbre,

reprogramando el cronograma de los plazos atendiendo a las condiciones para el cumplimiento de la prestación y la utilidad para el acreedor, ante ello, no resultaría viable el fraccionamiento de la deuda contraída, o también puede optar por la resolución del contrato. "La SDNC" indica que en caso se acuerde la firma de una adenda del contrato, ésta será elaborada teniendo en cuenta las cuotas impagas y su mora respectiva, en el caso que proceda, estableciéndose un nuevo cronograma de pago, el cual deberá ser puesto en conocimiento de "el SAT" para el seguimiento del cobro respectivo.

- 2.38. Que, el Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC sirvió de sustento a la Resolución N° 0955-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2020 (folio 832), que estableció un nuevo cronograma de las cuotas a pagarse. En virtud de dicha Resolución, se suscribió el Adenda del 19 de febrero de 2021, la cual hizo referencia a los hechos expuestos en los numerales precedentes, tomando en consideración el estado de emergencia nacional declarado por la pandemia por Covid-19. Es decir, que éste fue el motivo de la suscripción de la Adenda mencionada.
- 2.39. Que, por su parte, el artículo 1315° del Código Civil establece que *"Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso"*.
- 2.40. Que, el artículo 1316° del Código Civil dispone que *"la obligación se extingue si la prestación no se ejecuta por causa no imputable al deudor. Si dicha causa es temporal, el deudor no es responsable por el retardo mientras ella perdure. Sin embargo, la obligación se extingue si la causa que determina la inejecución persiste hasta que al deudor, de acuerdo al título de la obligación o a la naturaleza de la prestación, ya no se le pueda considerar obligado a ejecutarla; o hasta que el acreedor justificadamente pierda interés en su cumplimiento o ya no le sea útil. También se extingue la obligación que sólo es susceptible de ejecutarse parcialmente, si ella no fuese útil para el acreedor o si éste no tuviese justificado interés en su ejecución parcial. En caso contrario, el deudor queda obligado a ejecutarla con reducción de la contraprestación si la hubiere"*.
- 2.41. Que, tomando en consideración lo expuesto en la cláusula vigésima del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, respecto al régimen legal aplicable, en donde se estipuló que *"el presente contrato se enmarca en la normatividad que regula la Ley N° 30327 y su Reglamento Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, así como en la que respecta la administración de los bienes estatales, siendo aplicable en lo no previsto por ésta, lo establecido en el Código Civil y demás normas del ordenamiento jurídico nacional que resulten pertinentes"*.
- 2.42. Que, de las normas expuestas y de la cláusula del Contrato, se advierte que si bien la "Ley N° 30327" y el "Reglamento de la Ley N° 30327", no contemplan los casos fortuito o de fuerza mayor; sin embargo, la cláusula vigésima del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, que fuera ratificada por la Adenda del 19 de febrero de 2021, permiten establecer que las normas especiales acotadas sean integradas por el Código Civil en los aspectos de caso fortuito o fuerza mayor y otras normas que fueran aplicables.
- 2.43. Que, por tanto, debe señalarse que dichos supuestos de extinción de la obligación por causas no imputables al deudor, sólo proceden cuando no existen normas especiales que determinen lo contrario, como sucede con el numeral 2) de la segunda disposición complementaria final del Decreto de Urgencia N° 026-2020, publicado el 15 de marzo de 2020, que dispuso la suspensión por treinta (30) días hábiles del cómputo de los plazos de inicio y tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo y negativo, salvo aquellos con pronunciamiento de la autoridad competente pendiente de notificación; el artículo 28°

del Decreto de Urgencia N° 029-2020, publicado el 20 de marzo de 2020, que declaró la suspensión por treinta (30) días hábiles, el cómputo de plazo de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier índole, incluso los comprendidos en leyes y disposiciones especiales sujetos a plazo que se tramiten en las entidades del Sector Público y que no estuvieran comprendidos en los alcances de la segunda disposición complementaria final del Decreto de Urgencia N° 026-2020, incluyendo los que se encuentran en trámite a la entrada en vigencia de la citada norma; el mismo que fue prorrogado mediante Decreto de Urgencia N° 053-2020 y ampliado con el Decreto Supremo N° 087-2020-PCM hasta el 10 de junio de 2020, facultando a las entidades la aprobación con resolución de su titular, el listado de procedimientos que no se encuentran sujetos a la mencionada suspensión; lo cual sucedió a través de la Resolución N° 0032-2020-SBN, publicada el 30 de mayo de 2020, en donde se establecieron los procedimientos cuya tramitación no se encuentra sujeta a suspensión de plazos, los cuales se reanudaron a partir del 1 de junio de 2020, encontrándose entre ellos, el procedimiento administrativo de otorgamiento del derecho de servidumbre según la "Ley N° 30327".

- 2.44. Que, de la normativa glosada, se evidencia que dentro de sus alcances aparecen comprendidos los plazos para efectuar los pagos establecidos de acuerdo a la "Ley N° 30327". Es decir, que las disposiciones emitidas en el marco del estado de emergencia nacional por Covid-19, añaden el supuesto de suspensión de plazos y no de la exoneración de las obligaciones, lo que impide la aplicación de los artículos 1315° y 1316° del Código Civil, respecto a la extinción de las obligaciones económicas contraídas por "la Administrada" mediante el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y la Adenda del 19 de febrero de 2021, determinándose la inexistencia de exoneración de aquéllas, en concordancia al Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC.
- 2.45. Que, aunado a los hechos expuestos, "la Administrada" accedió a la suscripción de la Adenda del 19 de febrero de 2021, que permitió la reprogramación del cronograma de pagos y cuyo sustento reside en la situación generada por la pandemia por Covid-19, en atención a lo señalado en el Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC. Sin embargo, "la Administrada" pretende la exoneración de las obligaciones económicas o condonación de la deuda con "la SBN", lo cual no es posible de acuerdo a las normas señaladas en los numerales precedentes, sin que el incumplimiento de la obligación sea imputable a "la SBN" o al Ministerio de la Producción.
- 2.46. Que, acerca del extremo en el cual, "la Administrada" alega que no podría resolverse o rescindir el Contrato, ya que tampoco tiene el uso de "el predio", por causas ajenas a su representante, pudiendo ser imputables a "la SBN" o al Ministerio de la Producción. Por ello, estima que si se denegara su petición, se plasmaría en perjuicios al Estado y a los pobladores del lugar, debido a que "la SBN" no otorga facilidades (condonación de deuda), a pesar de que el proyecto es de interés nacional según el Decreto Legislativo N° 1195; "la SBN" obtendría "el predio", pero sin ponerse en valor; obstaculizando el desarrollo tecnológico de una industria innovadora.
- 2.47. Que, sobre este argumento debe recordarse que "la Administrada" recibió "el predio" mediante Acta de Entrega-Recepción N° 00070-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2016 (folio 113), que fuera precisada con Área de Entrega-Recepción N° 00083-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2016 (folio 265), con efectos retroactivos; lo que si bien, no implica el inicio de sus actividades, sin embargo, genera derecho de uso limitado y custodia, conforme lo indica la cláusula novena del Acta de Entrega-Recepción N° 00070-2016/SBN-DGPE-SDAPE. En consecuencia, "la SBN" y el Ministerio de la Producción no tienen responsabilidad sobre las actividades que corresponden a "la Administrada", por cuanto a ésta correspondía realizar los pagos dentro del cronograma establecido y cumplir las obligaciones contraídas en la cláusula décima sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Adenda del 19 de febrero de 2021.

- 2.48. Que, no debe olvidarse que el numeral 5.1 de la cláusula quinta del objeto de la suscripción del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, ratificado con Adenda del 19 de febrero de 2021, estableció que se constituía el derecho de servidumbre a favor de "la Administrada" sobre el "Predio 1" y "Predio 2" que conforman "el predio" con la finalidad de que ésta ejecute su proyecto, así como las actividades acuíferas, pesqueras, comerciales y logísticas previstas en el numeral 5.6 de la misma cláusula; es decir, "la Administrada" ya contaba con el derecho de servidumbre conferido, por lo cual, debía cumplir con la contraprestación pactada en el literal a), numeral 16.1 de la cláusula décima sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y ratificada en la Adenda del 19 de febrero de 2021, obligación que no dependía de la ejecución efectiva del referido proyecto y actividades. Por tanto, si "la Administrada" incumplió la obligación contractual, no es posible suscribir nueva adenda basándose sólo en el Decreto Legislativo N° 1195.
- 2.49. Que, en ese sentido, al incumplirse la obligación de pagar puntualmente la contraprestación por el derecho de servidumbre, prevista en el literal a), numeral 16.1 de la cláusula décima sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y ratificada en la Adenda del 19 de febrero de 2021, "la Administrada" incurrió en la causal de resolución contractual, situación que fue comunicada mediante Oficio N° 00060-2022/SBN-DGPE y ratificado con Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE, de acuerdo a lo dispuesto en la referida cláusula; debiéndose desestimar el tercer argumento de "la Administrada".
- 2.50. Respecto al argumento que obra en el numeral 2.2.4): "La Administrada" señala que la cláusula donde se establece el pago de la penalidad, no le es aplicable debido a la situación de caso fortuito o fuerza mayor; además menciona que el artículo 1343° del Código Civil respecto a la simplificación probatoria de los daños, prescribe que la pena sólo puede exigirse cuando el incumplimiento obedece a causa imputable al deudor, salvo pacto en contrario y que dicha norma constituye una excepción al artículo 1331° del Código Civil, que establece la responsabilidad del obligado. Asimismo, agrega que si bien es cierto, de acuerdo a los artículos 1329° y 1330° del Código Civil, dicha responsabilidad pertenece al deudor y que el pacto de una penalidad libera al acreedor perjudicado de probar la existencia del daño y su cuantía, ello no lo dispensa de demostrar que los daños resultan imputables al deudor, por lo cual, alude que el principio es relativo. En ese sentido, menciona que "la SBN" no acreditó ni puede probar que el pago tardío por la servidumbre le ha ocasionado algún perjuicio, por cuanto "el predio" es eriazó, que no tiene utilidad comercial normal y se encuentra alejado de la ciudad, siendo inaplicable la penalidad, siendo esta accesoria y que para liberarse de la misma, el deudor debe demostrar que la inejecución de sus obligaciones se debió a un caso fortuito o de fuerza mayor.
- 2.51. Que, en relación al extremo, en donde "la Administrada" menciona que la cláusula que establece el pago de la penalidad, no le es aplicable debido a la situación de caso fortuito o fuerza mayor surgida por Covid-19; debe indicarse que las disposiciones emitidas en el marco del estado de emergencia nacional por Covid-19, añaden el supuesto de suspensión de plazos y no de la exoneración de las obligaciones, lo que impide la aplicación de los artículos 1315° y 1316° del Código Civil, respecto a la extinción de las obligaciones económicas contraídas por "la Administrada" mediante el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y la Adenda del 19 de febrero de 2021, determinándose la inexistencia de exoneración de aquéllas, en concordancia al Informe N° 00134-2020/SBN-DNR-SDNC. Además, debe precisarse que el Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Adenda están circunscritos a la "Ley N° 30327" y el "Reglamento de la Ley N° 30327", según la cláusula vigésima de dicho acto jurídico. Estos dispositivos constituyen normas especiales y aplicación preferente, que establecen plazos y condiciones para la ejecución de la prestación, contraprestación, resolución contractual, mora y penalidad.

- 2.52. Que, a lo expuesto, debe agregarse que el numeral 22.2, artículo 22° del "Reglamento de la Ley N° 30327", dispone en forma expresa lo siguiente: *"El incumplimiento de las obligaciones contractuales antes indicadas da lugar a la resolución del contrato, previa comunicación escrita al beneficiario de la servidumbre para lo cual se consigna expresamente en el contrato dicha cláusula resolutoria. Asimismo, el citado incumplimiento contractual da lugar al pago de una penalidad no menor al 20% del saldo pendiente de pago, quedando a salvo el derecho del titular del terreno a solicitar el pago de los daños adicionales que pudieran haberse ocasionado por el incumplimiento contractual"* (el subrayado es nuestro).
- 2.53. Que, de la norma acotada y de las disposiciones emitidas en el marco de la emergencia nacional a causa de la pandemia por Covid-19, se deduce que no es posible alegar los artículos 1315°, 1316° y 1343° del Código Civil, para pretender la extinción de la obligación contraída y de la penalidad sobre el 20% del saldo pendiente de pago, sin perjuicio del interés moratorio correspondiente a la tasa más alta permitida por ley, conforme establece el numeral 5.8, cláusula quinta y cláusula décimo sexta del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE, debiendo precisarse que tanto el Contrato como la Adenda, se rigen por la "Ley N° 30327" y el "Reglamento de la Ley N° 30327", cuyas disposiciones se integran a lo estipulado y se aplican cuando existan deficiencias en las disposiciones contractuales, no siendo procedente exigir que "la SBN" demuestre que el pago tardío provocó algún daño, previo al cobro de dichos conceptos. No obstante, debe precisarse que las normas citadas establecen otro supuesto, que consiste en el pago adicional por los daños que pudieran haberse ocasionado, lo cual, aún no ha sido alegado por "la SBN" y es diferente a los conceptos mencionados. En todo caso, "la SDAPE" deberá comunicar los actuados administrativos a la Subdirección de Supervisión (SDS), para que evalúe y realice las acciones de supervisión que correspondan según lo dispuesto en el artículo 45° del "ROF de la SBN".
- 2.54. Que, en el extremo en el cual "la Administrada" menciona que "la SBN" no acreditó ni puede probar que el pago tardío por la servidumbre le ha ocasionado algún perjuicio, por cuanto "el predio" es eriazó, que no tiene utilidad comercial normal y se encuentra alejado de la ciudad, no siendo aplicable la penalidad. Al respecto, debe indicarse que si bien, "el predio" es eriazó, la penalidad sobre el 20% del saldo pendiente de pago se origina en el numeral 22.2, artículo 22° del "Reglamento de la Ley N° 30327", que integra a las cláusulas del Contrato N° 013-2018/SBN-DGPE y Adenda del 19 de febrero de 2021; a lo cual se suma, que por efecto de la publicación, el "Reglamento de la Ley N° 30327" fue conocido por ambas partes. Es decir, que dicho concepto de penalidad es indisponible para las partes y no depende para su exigencia que exista daño, sólo el incumplimiento.
- 2.55. Que, en consecuencia, debe declararse improcedente el recurso de reconsideración interpuesto por "la Administrada" contra el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE del 20 de mayo de 2022; ; así como no se evidenció causal de nulidad por falta de motivación; careciendo de objeto pronunciarse sobre los demás documentos y argumentos presentados, dándose por agotada la vía administrativa.

### III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, debe declararse **IMPROCEDENTE** el recurso de recurso de reconsideración interpuesto por la **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C**, representada por su gerente general, Eduardo José Ergasto Velarde Silva, contra el Oficio N° 00154-2022/SBN-DGPE del 20 de mayo de 2022, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

#### **IV. RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal comunique los actuados administrativos a la Subdirección de Supervisión para la evaluación y ejecución de las acciones de su competencia, así como haga de conocimiento de lo actuado al Sistema Administrativo de Tesorería.
- 4.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.
- 4.3. **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 18/07/2022 07:57:27-0500

Especialista en bienes estatales III

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

 Firmado digitalmente por:  
CHAVEZ ARENAS Hector Manuel FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 18/07/2022 15:23:47-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I N° 16.1.