

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0040-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de mayo de 2023

VISTO:

El Expediente 1324-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la administrada **CONSUELO VICTORIA VIUDA DE FLORES**, contra el Oficio 1635-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023, que declaró por no presentada la solicitud de **NULIDAD DE OFICIO CONTRA LA I SUBASTA PÚBLICA VIRTUAL – 2023** y que se deje sin efecto la adjudicación de la buena pro respecto al Lote 11 que corresponde al predio identificado como “Parcela 7”, ubicada a la altura de la Playa Tuquillo, a 190 m en dirección norte del ingreso al Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarvey, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral 11038069 de la Oficina Registral de Casma, anotado con CUS 175357 (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 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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.

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

3. Que, el literal r) del artículo 42° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre las solicitudes de nulidad de oficio presentadas por los administrados respecto a los actos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum 01603-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2023, “la SDDI” remitió el escrito presentado por la administrada **CONSUELO VICTORIA VIUDA DE FLORES**, (en adelante “la Administrada”), así como el Expediente 1324-2022/SBNSDDI y Expediente 259-2022/SBNSDDI, para que sean resueltos por parte de “la DGPE”.

Del recurso de apelación presentado por “la Administrada”

5. Que, mediante escrito presentado el 25 de abril de 2023 (S.I. 10186-2023), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra el Oficio 1635-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023 (en adelante, “el Oficio impugnado”), que declaró por no presentada la solicitud de nulidad de la Subasta Pública Virtual – 2023 y que se deje sin efecto la adjudicación de la buena pro respecto a “el predio”, por cuanto considera que ha sido desplazada a un tercer lugar debido a la presunta colusión de los postores que ocuparon el primer y segundo lugar, los cuales en realidad tienen la condición convivientes y haber presentado documentación falsa respecto a su estado civil (como personas solteras), así como por no haberse culminado el pronunciamiento respecto al Expediente 1024-2022/SBNSDDI el cual aún se encuentra en trámite.

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales (del I al IV). Debe indicarse que los numerales I, II, III y IV del recurso de apelación comprenden antecedentes del acto de subasta pública de “el predio” y aluden al estado de convivientes de los postores que ocuparon el primer y segundo lugar en dicho acto, así como que aún no habría culminado el procedimiento de compraventa directa que obra en el Expediente 1024-2022/SBNSDDI, porque se encuentra dentro del plazo para impugnar la Resolución 0076-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2023. En ese sentido, los numerales I al IV de dicha solicitud, comprenden el cuestionamiento al acto citado; los cuales en resumen indican lo siguiente:

6.1. “La Administrada” señala que existe error de interpretación por parte de “la SDDI” al considerar que la defensa técnica está buscando encausar o

adecuar la solicitud de nulidad al ámbito de los recursos administrativos, cuando lo que pretende es evidenciar la existencia de nulidad absoluta del acto administrativo de subasta.

- 6.2. Existe error de interpretación de “la SDDI” al considerar que únicamente se puede deducir la nulidad o impugnar el resultado de la subasta en el mismo día del acto, porque según las normas que regulan la subasta pública, se puede declarar de oficio una subasta pública por hechos conocidos posteriormente que acrediten la ilicitud del acto (falsedad en la información, colusión dolosa de dos postores que son convivientes, para excluir a “la Administrada” para que no exista segundo postor y evitar la puja). (Numeral II.1).
- 6.3. “La Administrada” indica que se dio respuesta a su solicitud de nulidad de oficio mediante un oficio, cuando debió expedirse una resolución administrativa debidamente fundamentada y resolviendo conforme a los extremos de la petición (numeral II.2).
- 6.4. Señala que se ha ignorado el Informe 00069-2023/SBN-DNR-SDNC del 6 de marzo de 2023, en donde se indicó que para realizar una subasta de un predio, se requiere que el procedimiento de trámite de compraventa se encuentre concluido, de lo contrario, la subasta sería nula (numerales II.4, III.1, III.2, III.3, III.4, III.5, III.6 y III.7).

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 7.1. El literal a) del artículo 7 del “TUO de la Ley”, dispone *“la primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse”*.
- 7.2. Conforme a la sexta disposición complementaria final de “el Reglamento”, se dispone que *“en caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas”*.
- 7.3. Según el numeral 7.17.3 de la Directiva DIR-00006-2021/SBN “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada con Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 (en adelante, “la Directiva”), establece que “la SDDI” resuelve en primera instancia la impugnación presentada, siendo “la DGPE” quien resuelve en segunda instancia administrativa, de ser el caso.

- 7.4. El subprocedimiento de **impugnación del acto de subasta pública**, previsto en el “Manual de Procedimientos del proceso: M01.04 Disposición de predios del Estado”, aprobado con Resolución 084-2021/SBN-GG del 24 de agosto de 2021, señala el procedimiento a seguir en dicha eventualidad, el cual, en primera instancia corresponde a “la SDDI” y en segunda instancia, a “la DGPE”.
- 7.5. Las bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022, señalan que los postores que desearan impugnar el resultado de la subasta pública, lo harán en el mismo acto de la buena pro y dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al acto de subasta, el postor impugnante deberá presentar por escrito el sustento de la impugnación, dirigido a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para que emita su resolución de primera instancia, la cual será impugnada ante esta Dirección como segunda instancia.
- 7.6. De las normas expuestas, se infiere que en caso de vacío de las normas especiales acotadas, se debe acudir como fuente supletoria al Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), con la finalidad establecer el plazo de impugnación contra los actos administrativos que emite “la SDDI” ante “la DGPE” como segunda instancia administrativa, porque aquéllas sólo se refieren al plazo para impugnar el acto de subasta ante la primera instancia, es decir, éste se efectúa el mismo día y luego de 2 días hábiles, se presenta la impugnación por escrito. Dicha circunstancia no se encuentra regulada respecto a “la DGPE”.
- 7.7. En consecuencia, resulta aplicable sólo en forma supletoria y contra el acto administrativo que emite “la SDDI”, el cual desestima la impugnación del acto de adjudicación de la buena pro, el artículo 220 del “TUO de la LPAG”.
- 7.8. El citado artículo establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 7.9. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” fue notificada con “el Oficio impugnado” el 11 de abril de 2023 conforme se advierte de la Constancia de Notificación Electrónico de

la misma fecha, por lo cual, el plazo para impugnar se inició desde el 11 de abril y culminó el 3 de mayo de 2023.

7.10. Debe concluirse que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 25 de abril de 2023 (S.I. 10186-2023), dentro del plazo de quince (15) días hábiles para impugnar.

8. Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez y eficacia de “el Oficio impugnado”.

Descripción de los hechos

9. Que, “la Administrada” indica que ha sido desplazada a un tercer lugar debido a la presunta colusión de los postores que ocuparon el primer y segundo lugar, los cuales en realidad tienen la condición convivientes y haber presentado documentación falsa respecto a su estado civil (como personas solteras), así como por no haberse culminado el pronunciamiento respecto al Expediente 1024-2022/SBNSDDI el cual aún se encuentra en trámite.

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

10. Argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” señala que existe error de interpretación por parte de “la SDDI” al considerar que la defensa técnica está buscando encausar o adecuar la solicitud de nulidad al ámbito de los recursos administrativos, cuando lo que pretende es evidenciar la existencia de nulidad absoluta del acto administrativo de subasta.

11. Que, respecto a este argumento, debe precisarse en forma previa, que un acto administrativo según el artículo 1 del “TUO de la LPAG”, es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estos personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)³.

12. Que, bajo dicho lineamiento debe considerarse que el acto de subasta pública o acto de otorgamiento de la buena pro, no constituye un acto administrativo, sino un acto material de unidad orgánica a cargo de su ejecución, el cual reviste una

³ Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2. No son actos administrativos:

1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades”.

formalidad determinada y es el resultado de la mayor oferta realizada durante la puja, conforme se advierte del numeral 7.9 de “la Directiva”.

13. Que, por causa de su naturaleza material, el acto de subasta pública no es objeto de reconsideración o apelación, que son recursos impugnatorios regulados en los artículos 219 y 220 del “TUO de la LPAG”.

14. Que, no obstante, dicha condición, el numeral 7.17 de “la Directiva” estableció la impugnación de dicho acto, pero no bajo las reglas que rigen los recursos impugnatorios del “TUO de la LPAG”, sino desde el ámbito normativo especial del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) previsto en el literal a) del artículo 7 del “TUO de la Ley”.

15. Que, desde la mencionada perspectiva, todo cuestionamiento debe seguir el curso prestablecido en el numeral 7.17 de “la Directiva”; en el “Manual de Procedimientos del proceso: M01.04 Disposición de predios del Estado”, aprobado con Resolución 084-2021/SBN-GG del 24 de agosto de 2021 y las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4).

16. Que, de lo expuesto, los administrados tienen libertad de esgrimir los argumentos que consideren convenientes para sustentar su impugnación al acto de subasta pública, entre ellos, la nulidad, debido a que no existen causales que hayan sido previstas para impugnar.

17. Que, no obstante dicha libertad, el escrito que contiene la impugnación al acto de subasta, debe cumplir con los requisitos exigidos en los numerales 7.10.9, 7.17.1 y 7.17.2 de “la Directiva”, así como en el numeral 16 de las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4).

18. Que, constituyen requisitos para impugnar el acto de subasta pública los siguientes: **1)** Impugnar en el mismo acto de otorgamiento de la buena pro, a través del módulo web de la subasta y consignarlo en el acta, sin necesidad de suscripción por el impugnante; **2)** presentar por escrito el sustento de la impugnación dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al acto de subasta, documento que deberá ser dirigido a subdirectora de “la SDDI” y presentado a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”); y **3)** adjuntar un cheque de gerencia emitido por entidad bancaria o financiera supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros a la orden de “la SBN”, por el monto equivalente al 20% del precio base del lote cuya subasta se impugna.

19. Que, en ese sentido, la solicitud de nulidad de oficio presentada por “la Administrada”, debe considerarse como un argumento de la impugnación deducida; sin embargo, previo a su examen, debe verificarse la concurrencia de los requisitos previstos en los numerales 7.10.9, 7.17.1 y 7.17.2 de “la Directiva”, así como en el numeral 16 de las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4), para determinar su procedencia, reiterándose la naturaleza especial del procedimiento de compraventa por subasta pública, que sujeto a normas especiales.

20. Que, revisado el Expediente 1324-2022/SBNSDDI, el cual contiene los actuados administrativos que sustentan el procedimiento de compraventa por subasta pública de “el predio”, se advierte que “la Administrada” presentó solicitud de nulidad del acto de subasta pública, mediante escrito del 15 de febrero de 2023 (S.I. 03736-2023, a folio 88).

21. Que, en el escrito del 15 de febrero de 2023 (S.I. 03736-2023, a folio 88), “la Administrada” presentó los siguientes documentos: **1)** La Ficha de RENIEC del adjudicatario, Franklin Giovanni Namuche Colina (en adelante, “el Adjudicatario”, a folio 97); **2)** Ficha de RENIEC de la segunda postora con mayor oferta económica, Mey Lin Chang Mallqui (“en adelante, “la Segunda postora”, a folio 97 vuelta); **3)** partida de nacimiento de un menor de edad, a quien se atribuye filiación con “el Adjudicatario” y la “Segunda postora” (folio 98); **4)** fotografías del Facebook de “el Adjudicatario”, en donde aparece junto a la “Segunda postora” y el referido menor (folios 98 vuelta y 99); **5)** Oficio 05113-2022/SBN-DGPE-SDDI sobre compraventa directa solicitada por “la Administrada” (folio 99); **6)** Resolución 076-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2023, que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de “el predio”, presentada por “la Administrada” (folio 101 vuelta); y **7)** Notificación 364-2023/SBN-GG-UTD del 10 de febrero de 2023, que contiene la Resolución 076-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 102 vuelta).

22. Que, “el Oficio impugnado” (folio 145), desestimó la solicitud de nulidad de oficio debido a que “la Administrada”: **1)** No impugnó el acto de subasta pública en el momento del acto de otorgamiento de la buena pro; **2)** no se registraron documentos presentados por “la Administrada” dentro de los dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de realizado el acto de subasta pública, es decir, el 9 de febrero de 2023; y **3)** no presentó el cheque de gerencia correspondiente, de acuerdo a “la Directiva”, por lo cual, dicho escrito fue presentado en forma extemporánea, teniéndolo como no presentado.

23. Que, debe tenerse en consideración que el acto de subasta pública se ejecutó el 9 de febrero de 2023, por lo cual, el plazo de dos (2) días hábiles para impugnarlo, venció el 13 de febrero de 2023. Sin embargo, “la Administrada” presentó su escrito de impugnación el 15 de febrero de 2023 (S.I. 03736-2023, a folio 88), es decir, fuera del plazo mencionado.

24. Que, en consecuencia, revisados los documentos detallados en los numerales precedentes, se evidencia que “la Administrada” no presentó los requisitos exigidos por previstos en los numerales 7.10.9, 7.17.1 y 7.17.2 de “la Directiva”, así como en el numeral 16 de las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4), por lo cual, acto de subasta pública adquirió el estado de acto firme, al no haber sido recurrido en tiempo y forma; y debe desestimarse el primer argumento de “la Administrada”.

25. Argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” señala que existe error de interpretación de “la SDDI”, al considerar que únicamente se puede deducir la nulidad o impugnar el resultado de la subasta en el mismo día del acto, porque según

las normas que regulan la subasta pública, se puede declarar de oficio una subasta pública por hechos conocidos posteriormente que acrediten la ilicitud del acto (falsedad en la información, colusión dolosa de dos postores que son convivientes, para excluir a “la Administrada” y no exista segundo postor, evitando la puja).

26. Que, en relación a este argumento, es necesario precisar que la competencia de “la SBN” se encuentra establecida sólo para tramitar y emitir actos de disposición respecto a predios estatales ubicados en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre predios de carácter y alcance nacional y los demás que se encuentren bajo su competencia, según lo dispuesto en el inciso 19, numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”.

27. Que, de la norma acotada se advierte que “la SBN” carece de competencia para investigar y sancionar conductas anticompetitivas, las cuales se encuentran previstas en el Texto Único Ordenado de la Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas, aprobado con Decreto Supremo 030-2019-PCM y están a cargo del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual. En ese sentido, “la DGPE” sólo se pronunciará respecto al cumplimiento de normas que regulan el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales y de las prohibiciones dirigidas a los postores, en observancia de esa normatividad, sin perjuicio de la competencia de aquella Entidad y dejando a salvo los derechos de “la Administrada” para que pueda acudir a ella, si así lo estima necesario.

28. Que, el numeral 17 de las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4), establecen que la adjudicación realizada por subasta pública puede ser dejada sin efecto cuando se comprobara falsedad en la documentación presentada por los postores, antes de la fecha de suscripción del contrato de compraventa o cancelación del monto de la oferta económica.

29. Que, lo expuesto exige verificar si “el Adjudicatario” canceló la propuesta económica, para determinar si procedía que “la SDDI” evaluara dejar sin efecto el acto de subasta pública según lo preceptuado en el numeral 17 de las bases administrativas de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI.

30. Que, “el Adjudicatario” del acto de adjudicación de la buena pro, canceló el 20% y 100% del precio de la propuesta económica formulada sobre el predio (\$ 31 000.00 dólares americanos); de acuerdo a los escritos del 13 de febrero de 2023 (S.I. 03452-2023) y 6 de marzo de 2023 (S.I. 05534-2023). En consecuencia, “la SDDI” no podría haber evaluado la verosimilitud de la documentación presentada, porque al momento de presentar “la Administrada” su escrito del 15 de febrero de 2023 (S.I. 03736-2023, a folio 88), “el Adjudicatario” ya había cancelado el 100% del precio de la propuesta económica sobre “el predio”. Por tanto, “la SDDI” no podría haber evaluado dejar sin efecto el acto de subasta pública en ese momento.

31. Que, por otro lado, debe indicarse que todo cuestionamiento a la conducta de las partes y presentación de documentos, debe tener relación estricta con las prohibiciones previstas en forma expresa en la normativa vigente, en observancia de los

principios de legalidad y tipicidad establecidos en los incisos 1 y 4⁴ del artículo 248 del “TUO de la LPAG”, con la finalidad de efectuar una debida imputación de cargos.

32. Que, en relación a lo expuesto, se encuentra establecida la prohibición de presentar documentación falsa, en el numeral 17 de las bases administrativas de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4), lo cual, no impide la acción de la Entidad en observancia de los preceptos penales, si se verificara la presencia de indicios razonables de la presunta comisión de algún delito contra la fe pública.

33. Que, respecto a la participación de una persona natural como postor en el acto de subasta, el numeral 12.1 de las bases administrativas de la Subasta Pública Virtual-2023, establecieron que debía presentarse la carta de presentación, en calidad de declaración jurada de acuerdo al modelo del Anexo 2, sin necesidad de presentar copia simple del DNI y para extranjeros, éstos sí deberán presentar copia simple del carnet de extranjería; debiendo consignarse el lote por el cual participa; declaración jurada de no estar impedido de contratar con el Estado; suscribir el Anexo 6, en donde se deje constancia del origen lícito del dinero destinado a pagar el precio del predio; así como adjuntar la carta poder con firma legalizada correspondiente, de participar mediante representante.

34. Que, conforme al numeral 12.1 de dichas bases administrativas, el formato denominado “Anexo 2 a” tiene la calidad de declaración jurada y deberá ser suscrita por los cónyuges, que son integrantes de una sociedad conyugal, bajo régimen de sociedad de gananciales. Asimismo, si el postor es casado bajo el régimen de separación de patrimonios, dicha condición deberá ser indicada en la carta de presentación “Anexo 2 a”, que será suscrita por el cónyuge interviniente, adjuntando copia literal de la inscripción en el Registro Personal (SUNARP) de la separación de patrimonios, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.

35. Que, además, en ese Anexo deberá consignarse el lote por el cual se participa, cuya omisión será insubsanable y deberá adjuntarse una declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado, según el Anexo 3 y el Anexo 6, en donde se consigne que el dinero para pagar el predio proviene de fondos lícitos, debidamente suscrito por ambos cónyuges.

⁴ **“Artículo 248.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

1. Legalidad.- Sólo por norma con rango de ley cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción son posibles de aplicar a un administrado, las que en ningún caso habilitarán a disponer la privación de libertad.

4. Tipicidad.- Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley o Decreto Legislativo permita tipificar infracciones por norma reglamentaria.

A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.

En la configuración de los regímenes sancionadores se evita la tipificación de infracciones con idéntico supuesto de hecho e idéntico fundamento respecto de aquellos delitos o faltas ya establecidos en las leyes penales o respecto de aquellas infracciones ya tipificadas en otras normas administrativas sancionadoras”.

36. Que, revisados los actuados contenidos en el Expediente 1324-2022/SBNSDDI y el Acta 01-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2023 (folio 51), se advierte “la Administrada” presentó el Anexo 2: Carta de presentación (Única persona-natural o jurídica, a folio 39); Anexo 3: Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado peruano (a folio 40); y Anexo 6: Declaración jurada de procedencia lícita de fondos (folio 41), llenados y suscritos, los cuales fueron presentados el 23 de enero de 2023 (S.I. 01517-2023).

37. Que, respecto a “la Segunda postora”, se verificó que presentó el Anexo 2: Carta de presentación (Única persona - natural o jurídica, a folio 45); Anexo 3: Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado peruano (a folio 46); y Anexo 6: Declaración jurada de procedencia lícita de fondos (folio 47), llenados y suscritos, los cuales fueron presentados el 23 de enero de 2023 (S.I. 01509-2023).

38. Que, en relación a “el Adjudicatario”, se verificó que presentó el Anexo 2: Carta de presentación (Única persona - natural o jurídica, a folio 48); Anexo 3: Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado peruano (a folio 50); y Anexo 6: Declaración jurada de procedencia lícita de fondos (folio 49), llenados y suscritos, los cuales fueron presentados el 23 de enero de 2023 (S.I. 01510-2023).

39. Que, “el Adjudicatario” mediante escrito del 17 de abril de 2023 (S.I. 09316-2023, folio 148), ha señalado acerca del cuestionamiento formulado por “la Administrada” que consiste en atribuirle una relación de convivencia con “la Segunda postora”, que *“no es cierto toda vez que si bien es cierto procrearon 02 hijos pero sentimentalmente esa relación ya concluyó hace mucho tiempo y que su participación en esta subasta ha sido una coincidencia, sin embargo objetivamente la Bases que regulan el procedimiento en ninguna parte forma parte como impedimentos que dos personas que tengan o hayan tenido una relación sentimental sea óbice para participar en la referida subasta; en consecuencia pretender derivar este caso al INDECOPI es otra vulneración a mis derechos”*.

40. Que, comparados los documentos denominados Anexo 2: Carta de presentación (Única persona-natural o jurídica), presentados por “el Adjudicatario” (folio 48) y “la Segunda postora” (folio 45), se advierte que ambos se presentaron a la subasta pública como personas naturales, sin indicar que deseaban adquirir a “el predio” en copropiedad y no mencionaron la calidad de cónyuges.

41. Que, debe tenerse presente que el matrimonio es la unión voluntaria para hacer vida en común, entre un varón y una mujer legalmente aptos y formalizada de acuerdo a las disposiciones del Código Civil, conforme al artículo 234⁵ del Código Civil. En cambio, la unión de hecho (impropiamente denominada “convivencia”), es una

⁵ **Código Civil**, promulgado con Decreto Legislativo 295.

“Artículo 234.- El matrimonio es la unión voluntariamente concertada por un varón y una mujer legalmente aptos para ella y formalizada con sujeción a las disposiciones de este Código, a fin de hacer vida común.

El marido y la mujer tienen en el hogar autoridad, consideraciones, derechos, deberes y responsabilidades iguales”.

relación fáctica, sin vinculación jurídica, según señala el artículo 326⁶ del Código Civil, salvo en los aspectos que en forma expresa y específica dispone la normatividad vigente. En consecuencia, ambas instituciones jurídicas son diferentes, ya que su tratamiento es diferenciado por el ordenamiento jurídico.

42. Que, en el presente procedimiento y acerca de la verosimilitud de la información aportada por los participantes, sólo se evidencia la discrepancia entre la información presentada por “el Adjudicatario” y “la Segunda postora” en los documentos correspondientes al Anexo 2 y los domicilios de los mismos que aparecen en sus DNI a la fecha de su presentación. Aquéllos han señalado lo siguiente:

Cuadro: Comparación de domicilios y datos de postores

N°	Nombres y apellidos/DNI	Domicilio según Anexo 2	Domicilio según DNI	Fecha de inscripción del DNI en RENIEC
1	Franklin Giovanni Namuche Colonia. DNI: 45577669 (folio 97)	Carlos A. Salaverry 307, Departamento 301, Urbanización Los Cerezos – La Perla-Callao. Referencia: Espalda de la “Casa Barco” (folio 48)	Jr. Miguel Grau Mz. D, Lote 10, distrito y provincia de Huarmey, departamento Ancash	26.Feb.2007 9.Jul.2021 (*)
2	Mey Lin Chang Mallqui. DNI: 45887663 (folio 97 vuelta)	Av. Perimétrica 3400. Edif. 18, departamento 203. Condominio Los Laureles, Los Parques de Carabayllo	Jr. Miguel Grau C Habitac. Urbano III. Mz.D, Lote C	27.Ago.2007
3	Menor de edad. DNI: 91353206 (folio 98)	----	Jr. Miguel Grau. Mz. D, Lote 10-C	16.Jul.2019

Fuente: Anexos 2 adjuntos en el Expediente 1324-2022/SBNSDDI y Certificados RENIEC emitidos el 15 de febrero de 2023, presentados por “la Administrada” en la S.I. 03736-2023.

(*) S.I. 3452-2023 presentada por “el Adjudicatario” adjuntando cheque de gerencia por subasta pública con el 100% del precio.

⁶ **Artículo 326.-** La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.

La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escrita.

La unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral. En este último caso, el juez puede conceder, a elección del abandonado, una cantidad de dinero por concepto de indemnización o una pensión de alimentos, además de los derechos que le correspondan de conformidad con el régimen de sociedad de gananciales.

Tratándose de la unión de hecho que no reúna las condiciones señaladas en este artículo, el interesado tiene expedita, en su caso, la acción de enriquecimiento indebido.

“Las uniones de hecho que reúnan las condiciones señaladas en el presente artículo producen, respecto de sus miembros, derechos y deberes sucesorios, similares a los del matrimonio, por lo que las disposiciones contenidas en los artículos 725, 727, 730, 731, 732, 822, 823, 824 y 825 del Código Civil se aplican al integrante sobreviviente de la unión de hecho en los términos en que se aplicarían al cónyuge.” (*)

(*) **Párrafo incorporado por el Artículo 4 de la Ley N° 30007, publicada el 17 abril 2013.**

(*) **De conformidad con la Única Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30311, publicada el 18 marzo 2015, se dispone que la calidad de convivientes conforme a lo señalado en el presente artículo, se acredita con la inscripción del reconocimiento de la unión de hecho en el Registro Personal de la Oficina Registral que corresponda al domicilio de los convivientes.**

(*) **De conformidad con el Artículo 1 de la Ley N° 30907, publicada el 11 enero 2019, el objeto de la citada ley es establecer la equivalencia de la unión de hecho con el matrimonio para acceder a la pensión de sobrevivencia siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el presente artículo.**

43. Que, efectuada la comparación, se advierte que los domicilios de “el Adjudicatario” y “la Segunda postora”, son diferentes en los DNI y los Anexos 2 correspondientes a las dos (2) personas registradas como solteras; a pesar que en los DNI aparecen con direcciones domiciliarias similares entre ellos y el menor de edad, discrepando sólo en la mención al “Lote 10-C”, lo cual resulta insuficiente para enervar a las declaraciones juradas contenidas en los Anexos 2.

44. Que, asimismo, las fotografías de “el Adjudicatario” y familia, presentadas por “la Administrada”, provendrían del 30 de agosto y 29 de septiembre del 2018, así como del 6 de abril de 2021 (folios 98 vuelta y 99), no demuestran en forma indubitable que a la fecha de presentación de los Anexos 2, existan indicios razonables de la falta de veracidad respecto al estado civil señalado por los participantes en la subasta pública, no existiendo otro medio probatorio que demuestre lo contrario. Esta situación no perjudica el derecho de “la Administrada” para plantear la investigación ante la autoridad competente. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

45. Argumento que obra en el numeral 6.3): “La Administrada” señala que se dio respuesta a su solicitud de nulidad de oficio mediante un oficio, cuando debió expedirse una resolución administrativa debidamente fundamentada y resolviendo conforme a los extremos de la petición (numeral II.2).

46. Que, en relación a este argumento, debe señalarse que un acto administrativo no requiere que esté contenido en una resolución, por lo cual, no se evidencia impedimento legal para su configuración a través de un oficio, siempre que contenga los requisitos establecidos en los artículos 1 y 3⁷ del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento.

47. Argumento que obra en el numeral 6.4): “La Administrada” que se ha ignorado el Informe 00069-2023/SBN-DNR-SDNC del 6 de marzo de 2023, en donde se indicó que para realizar una subasta de un predio, se requiere que el procedimiento de trámite de compraventa se encuentre concluido, de lo contrario, la subasta sería nula (numerales II.4, III.1, III.2, III.3, III.4, III.5, III.6 y III.7).

⁷ **“Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos**

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. Competencia.- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

3. Finalidad Pública.- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.

4. Motivación.- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

5. Procedimiento regular.- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

(Texto según el artículo 3 de la Ley N° 27444).

48. Que, respecto a dicho argumento, debe señalarse que mediante Resolución 0032-2023/SBN-DGPE del 8 de mayo de 2023, “la DGPE” se pronunció respecto al recurso de apelación presentado por “la Administrada” contra la Resolución 0076-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2023, la cual corresponde al Expediente 1024-2022/SBNSDDI. En ese sentido, no corresponde evaluar y emitir nuevo pronunciamiento sobre el mismo extremo.

49. Que, sin perjuicio de lo expuesto, debe indicarse que las opiniones emitidas por la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, “la SDNC”) de la Dirección de Normas y Registro (DNR), tienen carácter orientador y no vinculante de acuerdo a lo dispuesto en el literal e) del artículo 45 del “ROF de la SBN”, en concordancia con lo dispuesto en el literal d) del artículo 40 del “ROF de la SBN”. Por tanto, no constituyen pronunciamientos de obligatorio cumplimiento, más aún cuando se refieren a casos específicos, sobre los cuales, carecen de competencia, como mencionó “la SDNC” en el numeral 3.2 del Informe 00069-2023/SBN-DNR-SDNC. Por tanto, corresponde analizar el extremo de la viabilidad de la compraventa directa respecto a la existencia de un procedimiento de disposición iniciado con anterioridad y si dentro de este procedimiento, “la Administrada” ejerció su derecho de defensa para enervar los efectos del acto de disposición y hacer prevalecer su derecho a una eventual compraventa directa.

50. Que, en ese sentido, resulta preciso advertir que “la SBN” se encuentra facultada para otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de los predios que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en “el Reglamento” y en atención a los fines y objetivos institucionales, de acuerdo a lo prescrito en el primer párrafo del artículo 28⁸ del “TUO de la Ley”.

51. Que, respecto a la procedencia de la compraventa directa, debe tenerse presente, que ésta se otorga en forma excepcional, conforme a lo indicado en el literal e), artículo 7⁹ del “TUO de la Ley”, lo cual, a su vez, constituye una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).

52. Que, dentro de dicho marco jurídico, constituye potestad del Estado, representado por “la SBN”, denegar solicitudes de actos de disposición sobre predios estatales, cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, aunque se cumplieran los requisitos para su otorgamiento; por razones de interés público o del Estado, según la potestad reconocida en el artículo 96¹⁰ de “el Reglamento”.

⁸ **Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad**

Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales”.

⁹ **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

(...)

e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa”.

¹⁰ **Artículo 96.- Potestad del Estado para denegar solicitudes**

En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite se ha iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado”.

53. Que, en los numerales 8 y 9 de la Resolución 1242-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2022 (folio 252 del Expediente 259-2022/SBNSDDI), señalan que mediante Informe de Brigada 00504-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021 (folio 1 del Expediente 259-2022/SBNSDDI), “la SDDI” concluyó que “el área evaluada de mayor extensión que involucra a “el predio” es de dominio privado el Estado y de libre disponibilidad (fojas 1 al 18). Asimismo, mediante Informe de Brigada 00677-2021/SBN-DGPE-SDDI y Anexo – Ficha Análisis Costo/Beneficio del 3 de agosto de 2021, rectificado con Informe de Brigada 00211-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 marzo de 2022 (folios 48 vuelta a 49), concluyó que de la evaluación económica y social realizada se obtiene resultados positivos; por lo que a fin de maximizar la rentabilidad para mejor aprovechamiento de “el predio”, se recomendó su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (folios 43 al 54).

54. Que, mediante Memorándum 00069-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022, el Titular de “la SBN” dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”.

55. Que, en ese sentido, si bien es cierto, que “el predio” es de libre disponibilidad, el acto de disposición había quedado confinado a la venta por subasta pública mediante Informe de Brigada 00504-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021 mediante el cual se inició el procedimiento de oficio y Resolución 1242-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2022, que dispuso la compraventa por aquella modalidad, por haberlo estimado conveniente económica y socialmente el Estado, facultad que se encuentra amparada en el literal e), artículo 7; primer párrafo del artículo 28 del “TUO de la Ley”; artículo 96 de “el Reglamento”; por lo cual, la solicitud de compraventa directa de “el predio” presentada por “la Administrada” el 15 de octubre de 2022 (S.I. 24484-2022) no era viable en ese contexto, por existir un procedimiento de compraventa por subasta pública anterior a su solicitud y que éste tiene primacía sobre la compraventa directa, que tiene carácter excepcional.

56. Que, por otro lado, se advierte que “la Administrada” conoció que “el predio” estaba destinado a ser vendido por subasta pública y participó en dicho procedimiento desde el 23 de enero de 2023 (S.I. 01424-2023, a folio 39), sin haber presentado oposición o pronunciamiento respecto al trámite de su solicitud de compraventa directa de “el predio”, consintiendo que “el predio” fuera tramitado y luego, vendido por subasta pública, por lo cual, el derecho de impugnación sobre el acto de disposición de “el predio” ya fue ejercido.

57. Que, de lo expuesto, “la Administrada” se acogió al procedimiento de compraventa por subasta pública y por tanto, tuvo a su disposición primero la oposición y luego, la impugnación del acto de subasta pública, los cuales no interpuso en tiempo y forma, quedando consentidos y firmes el procedimiento y el acto de subasta pública.

58. Que, sin perjuicio de lo relatado en el numeral precedente, “la DGPE” ha considerado la nulidad solicitada por “la Administrada” como un argumento de su impugnación a los actos realizados por “la SDDI”.

59. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “el Oficio impugnado”; dándose por

agotada la vía administrativa, dejando a salvo los derechos de “la Administrada” respecto a la presunta comisión de conducta anticompetitiva y falsedad.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **CONSUELO VICTORIA VIUDA DE FLORES**, contra el Oficio 1635-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR el Oficio 1635-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023.

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00208-2023/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Consuelo Victoria viuda de Flores

REFERENCIA : a) Memorándum 01603-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 10186-2023
c) Expediente 259-2022/SBNSDDI
d) Expediente 1324-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 31 de mayo de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), trasladó el recurso de apelación presentado con escrito del 25 de abril de 2023 (S.I. 10186-2023), por la administrada **CONSUELO VICTORIA VIUDA DE FLORES**, contra el Oficio 1635-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023, que declaró por no presentada la solicitud de **NULIDAD DE OFICIO CONTRA LA I SUBASTA PÚBLICA VIRTUAL – 2023** y que se deje sin efecto la adjudicación de la buena pro respecto al Lote 11 que corresponde al predio identificado como "Parcela 7", ubicada a la altura de la Playa Tuquillo, a 190 m en dirección norte del ingreso al Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral 11038069 de la Oficina Registral de Casma, anotado con CUS 175357 (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 01603-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2023, "la SDDI" remitió el escrito presentado por la administrada **CONSUELO VICTORIA VIUDA DE FLORES**, (en adelante "la Administrada"), así como el Expediente 1324-2022/SBNSDDI y Expediente 259-2022/SBNSDDI, para que sean resueltos por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"

- 2.1. Mediante escrito presentado el escrito presentado el 25 de abril de 2023 (S.I. 10186-2023), "la Administrada" interpone recurso de apelación contra el Oficio 1635-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023 (en adelante, "el Oficio impugnado"), que declaró por no presentada la solicitud de nulidad de I Subasta Pública Virtual – 2023 y que se deje sin efecto la adjudicación de la buena pro respecto a "el predio", por cuanto considera que ha sido desplazada a un tercer lugar debido a la presunta colusión de los postores que ocuparon el primer y segundo lugar, los cuales en realidad tienen la condición convivientes y haber presentado documentación falsa respecto a su estado civil (como personas solteras), así como por no haberse culminado el pronunciamiento respecto al Expediente 1024-2022/SBNSDDI el cual aún se encuentra en trámite.

- 2.2. El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales (del I al IV). Debe indicarse que los numerales I, II, III y IV del recurso de apelación comprenden antecedentes del acto de subasta pública de "el predio" y aluden al estado de convivientes de los postores que ocuparon el primer y segundo lugar en dicho acto, así como que aún no habría culminado el procedimiento de compraventa directa que obra en el Expediente 1024-2022/SBNSDDI, porque se encuentra dentro del plazo para impugnar la Resolución 0076-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2023. En ese sentido, los numerales I al IV de dicha solicitud, comprenden el cuestionamiento al acto citado; los cuales en resumen indican lo siguiente:
- 2.2.1. "La Administrada" señala que existe error de interpretación por parte de "la SDDI" al considerar que la defensa técnica está buscando encausar o adecuar la solicitud de nulidad al ámbito de los recursos administrativos, cuando lo que pretende es evidenciar la existencia de nulidad absoluta del acto administrativo de subasta.
- 2.2.2. Existe error de interpretación de "la SDDI" al considerar que únicamente se puede deducir la nulidad o impugnar el resultado de la subasta en el mismo día del acto, porque según las normas que regulan la subasta pública, se puede declarar de oficio una subasta pública por hechos conocidos posteriormente que acrediten la ilicitud del acto (falsedad en la información, colusión dolosa de dos postores que son convivientes, para excluir a "la Administrada" para que no exista segundo postor y evitar la puja). (Numeral II.1).
- 2.2.3. "La Administrada" indica que se dio respuesta a su solicitud de nulidad de oficio mediante un oficio, cuando debió expedirse una resolución administrativa debidamente fundamentada y resolviendo conforme a los extremos de la petición (numeral II.2).
- 2.2.4. Señala que se ha ignorado el Informe 00069-2023/SBN-DNR-SDNC del 6 de marzo de 2023, en donde se indicó que para realizar una subasta de un predio, se requiere que el procedimiento de trámite de compraventa se encuentre concluido, de lo contrario, la subasta sería nula (numerales II.4, III.1, III.2, III.3, III.4, III.5, III.6 y III.7).
- 2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
- 2.3.1 El literal a) del artículo 7 del "TUO de la Ley", dispone *"la primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse"*.
- 2.3.2 Conforme a la sexta disposición complementaria final de "el Reglamento", se dispone que *"en caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas"*.
- 2.3.3 Según el numeral 7.17.3 de la Directiva DIR-00006-2021/SBN "Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales", aprobada con Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 (en adelante, "la Directiva"), establece que "la SDDI" resuelve en primera instancia la impugnación presentada, siendo "la DGPE" quien resuelve en segunda instancia administrativa, de ser el caso.

- 2.3.4 El subprocedimiento de **impugnación del acto de subasta pública**, previsto en el "Manual de Procedimientos del proceso: M01.04 Disposición de predios del Estado", aprobado con Resolución 084-2021/SBN-GG del 24 de agosto de 2021, señala el procedimiento a seguir en dicha eventualidad, el cual, en primera instancia corresponde a "la SDDI" y en segunda instancia, a "la DGPE".
- 2.3.5 Las bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022, señalan que los postores que desearan impugnar el resultado de la subasta pública, lo harán en el mismo acto de la buena pro y dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al acto de subasta, el postor impugnante deberá presentar por escrito el sustento de la impugnación, dirigido a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para que emita su resolución de primera instancia, la cual será impugnada ante esta Dirección como segunda instancia.
- 2.3.6 De las normas expuestas, se infiere que en caso de vacío de las normas especiales acotadas, se debe acudir como fuente supletoria al Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG"), con la finalidad establecer el plazo de impugnación contra los actos administrativos que emite "la SDDI" ante "la DGPE" como segunda instancia administrativa, porque aquéllas sólo se refieren al plazo para impugnar el acto de subasta ante la primera instancia, es decir, éste se efectúa el mismo día y luego de 2 días hábiles, se presenta la impugnación por escrito. Dicha circunstancia no se encuentra regulada respecto a "la DGPE".
- 2.3.7 En consecuencia, resulta aplicable sólo en forma supletoria y contra el acto administrativo que emite "la SDDI", el cual desestima la impugnación del acto de adjudicación de la buena pro, el artículo 220 del "TUO de la LPAG".
- 2.3.8 El citado artículo establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.3.9 De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del "TUO de la LPAG"; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG"; debe señalarse que "la Administrada" fue notificada con "el Oficio impugnado" el 11 de abril de 2023 conforme se advierte de la Constancia de Notificación Electrónico de la misma fecha, por lo cual, el plazo para impugnar se inició desde el 11 de abril y culminó el 3 de mayo de 2023.
- 2.3.10 Debe concluirse que "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 25 de abril de 2023 (S.I. 10186-2023), dentro del plazo de quince (15) días hábiles para impugnar.
- 2.4. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez y eficacia de "el Oficio impugnado".

Descripción de los hechos

2.5. "La Administrada" indica que ha sido desplazada a un tercer lugar debido a la presunta colusión de los postores que ocuparon el primer y segundo lugar, los cuales en realidad tienen la condición convivientes y haber presentado documentación falsa respecto a su estado civil (como personas solteras), así como por no haberse culminado el pronunciamiento respecto al Expediente 1024-2022/SBNSDDI el cual aún se encuentra en trámite.

Respecto a los argumentos de "la Administrada"

2.6. Argumento que obra en el numeral 6.1): "La Administrada" señala que existe error de interpretación por parte de "la SDDI" al considerar que la defensa técnica está buscando encausar o adecuar la solicitud de nulidad al ámbito de los recursos administrativos, cuando lo que pretende es evidenciar la existencia de nulidad absoluta del acto administrativo de subasta.

2.7. Respecto a este argumento, debe precisarse en forma previa, que un acto administrativo según el artículo 1 del "TUO de la LPAG", es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)¹.

2.8. Bajo dicho lineamiento debe considerarse que el acto de subasta pública o acto de otorgamiento de la buena pro, no constituye un acto administrativo, sino un acto material de unidad orgánica a cargo de su ejecución, el cual reviste una formalidad determinada y es el resultado de la mayor oferta realizada durante la puja, conforme se advierte del numeral 7.9 de "la Directiva".

2.9. Por causa de su naturaleza material, el acto de subasta pública no es objeto de reconsideración o apelación, que son recursos impugnatorios regulados en los artículos 219 y 220 del "TUO de la LPAG".

2.10. No obstante, dicha condición, el numeral 7.17 de "la Directiva" estableció la impugnación de dicho acto, pero no bajo las reglas que rigen los recursos impugnatorios del "TUO de la LPAG", sino desde el ámbito normativo especial del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) previsto en el literal a) del artículo 7 del "TUO de la Ley".

2.11. Desde la mencionada perspectiva, todo cuestionamiento debe seguir el curso preestablecido en el numeral 7.17 de "la Directiva"; en el "Manual de Procedimientos del proceso: M01.04 Disposición de predios del Estado", aprobado con Resolución 084-2021/SBN-GG del 24 de agosto de 2021 y las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4).

¹ Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2. No son actos administrativos:

1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades".

- 2.12. De lo expuesto, los administrados tienen libertad de esgrimir los argumentos que consideren convenientes para sustentar su impugnación al acto de subasta pública, entre ellos, la nulidad, debido a que no existen causales que hayan sido previstas para impugnar.
- 2.13. No obstante dicha libertad, el escrito que contiene la impugnación al acto de subasta, debe cumplir con los requisitos exigidos en los numerales 7.10.9, 7.17.1 y 7.17.2 de "la Directiva", así como en el numeral 16 de las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4).
- 2.14. Constituyen requisitos para impugnar el acto de subasta pública los siguientes: **1)** Impugnar en el mismo acto de otorgamiento de la buena pro, a través del módulo web de la subasta y consignarlo en el acta, sin necesidad de suscripción por el impugnante; **2)** presentar por escrito el sustento de la impugnación dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al acto de subasta, documento que deberá ser dirigido a subdirectora de "la SDDI" y presentado a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD"); y **3)** adjuntar un cheque de gerencia emitido por entidad bancaria o financiera supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros a la orden de "la SBN", por el monto equivalente al 20% del precio base del lote cuya subasta se impugna.
- 2.15. En ese sentido, la solicitud de nulidad de oficio presentada por "la Administrada", debe considerarse como un argumento de la impugnación deducida; sin embargo, previo a su examen, debe verificarse la concurrencia de los requisitos previstos en los numerales 7.10.9, 7.17.1 y 7.17.2 de "la Directiva", así como en el numeral 16 de las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4), para determinar su procedencia, reiterándose la naturaleza especial del procedimiento de compraventa por subasta pública, que sujeto a normas especiales.
- 2.16. Revisado el Expediente 1324-2022/SBNSDDI, el cual contiene los actuados administrativos que sustentan el procedimiento de compraventa por subasta pública de "el predio", se advierte que "la Administrada" presentó solicitud de nulidad del acto de subasta pública, mediante escrito del 15 de febrero de 2023 (S.I. 03736-2023, a folio 88).
- 2.17. En el escrito del 15 de febrero de 2023 (S.I. 03736-2023, a folio 88), "la Administrada" presentó los siguientes documentos: **1)** La Ficha de RENIEC del adjudicatario, Franklin Giovanni Namuche Colina (en adelante, "el Adjudicatario", a folio 97); **2)** Ficha de RENIEC de la segunda postora con mayor oferta económica, Mey Lin Chang Mallqui ("en adelante, "la Segunda postora", a folio 97 vuelta); **3)** partida de nacimiento de un menor de edad, a quien se atribuye filiación con "el Adjudicatario" y la "Segunda postora" (folio 98); **4)** fotografías del Facebook de "el Adjudicatario", en donde aparece junto a la "Segunda postora" y el referido menor (folios 98 vuelta y 99); **5)** Oficio 05113-2022/SBN-DGPE-SDDI sobre compraventa directa solicitada por "la Administrada" (folio 99); **6)** Resolución 076-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2023, que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de "el predio", presentada por "la Administrada" (folio 101 vuelta); y **7)** Notificación 364-2023/SBN-GG-UTD del 10 de febrero de 2023, que contiene la Resolución 076-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 102 vuelta).
- 2.18. "El Oficio impugnado" (folio 145), desestimó la solicitud de nulidad de oficio debido a que "la Administrada": **1)** No impugnó el acto de subasta pública en el momento del acto de otorgamiento de la buena pro; **2)** no se registraron documentos presentados por "la Administrada" dentro de los dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de realizado el acto de subasta pública, es decir, el 9 de febrero de 2023; y **3)** no presentó el cheque de gerencia correspondiente, de acuerdo a "la Directiva", por

lo cual, dicho escrito fue presentado en forma extemporánea, teniéndolo como no presentado.

- 2.19. Debe tenerse en consideración que el acto de subasta pública se ejecutó el 9 de febrero de 2023, por lo cual, el plazo de dos (2) días hábiles para impugnarlo, venció el 13 de febrero de 2023. Sin embargo, "la Administrada" presentó su escrito de impugnación el 15 de febrero de 2023 (S.I. 03736-2023, a folio 88), es decir, fuera del plazo mencionado.
- 2.20. En consecuencia, revisados los documentos detallados en los numerales precedentes, se evidencia que "la Administrada" no presentó los requisitos exigidos por previstos en los numerales 7.10.9, 7.17.1 y 7.17.2 de "la Directiva", así como en el numeral 16 de las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4), por lo cual, acto de subasta pública adquirió el estado de acto firme, al no haber sido recurrido en tiempo y forma; y debe desestimarse el primer argumento de "la Administrada".
- 2.21. Argumento que obra en el numeral 6.2): "La Administrada" señala que existe error de interpretación de "la SDDI", al considerar que únicamente se puede deducir la nulidad o impugnar el resultado de la subasta en el mismo día del acto, porque según las normas que regulan la subasta pública, se puede declarar de oficio una subasta pública por hechos conocidos posteriormente que acrediten la ilicitud del acto (falsedad en la información, colusión dolosa de dos postores que son convivientes, para excluir a "la Administrada" y no exista segundo postor, evitando la puja).
- 2.22. En relación a este argumento, es necesario precisar que la competencia de "la SBN" se encuentra establecida sólo para tramitar y emitir actos de disposición respecto a predios estatales ubicados en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre predios de carácter y alcance nacional y los demás que se encuentren bajo su competencia, según lo dispuesto en el inciso 19, numeral 56.1 del artículo 56 de "el Reglamento".
- 2.23. De la norma acotada se advierte que "la SBN" carece de competencia para investigar y sancionar conductas anticompetitivas, las cuales se encuentran previstas en el Texto Único Ordenado de la Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas, aprobado con Decreto Supremo 030-2019-PCM y están a cargo del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual. En ese sentido, "la DGPE" sólo se pronunciará respecto al cumplimiento de normas que regulan el procedimiento de compraventa por subasta pública de predios estatales y de las prohibiciones dirigidas a los postores, en observancia de esa normatividad, sin perjuicio de la competencia de aquella Entidad y dejando a salvo los derechos de "la Administrada" para que pueda acudir a ella, si así lo estima necesario.
- 2.24. El numeral 17 de las bases administrativas bases de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4), establecen que la adjudicación realizada por subasta pública puede ser dejada sin efecto cuando se comprobara falsedad en la documentación presentada por los postores, antes de la fecha de suscripción del contrato de compraventa o cancelación del monto de la oferta económica.
- 2.25. Lo expuesto exige verificar si "el Adjudicatario" canceló la propuesta económica, para determinar si procedía que "la SDDI" evaluara dejar sin efecto el acto de subasta pública según lo preceptuado en el numeral 17 de las bases administrativas de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI.
- 2.26. "El Adjudicatario" del acto de adjudicación de la buena pro, canceló el 20% y 100% del precio de la propuesta económica formulada sobre el predio (\$ 31 000.00 dólares

americanos); de acuerdo a los escritos del 13 de febrero de 2023 (S.I. 03452-2023) y 6 de marzo de 2023 (S.I. 05534-2023). En consecuencia, "la SDDI" no podría haber evaluado la verosimilitud de la documentación presentada, porque al momento de presentar "la Administrada" su escrito del 15 de febrero de 2023 (S.I. 03736-2023, a folio 88), "el Adjudicatario" ya había cancelado el 100% del precio de la propuesta económica sobre "el predio". Por tanto, "la SDDI" no podría haber evaluado dejar sin efecto el acto de subasta pública en ese momento.

- 2.27. Por otro lado, debe indicarse que todo cuestionamiento a la conducta de las partes y presentación de documentos, debe tener relación estricta con las prohibiciones previstas en forma expresa en la normativa vigente, en observancia de los principios de legalidad y tipicidad establecidos en los incisos 1 y 4² del artículo 248 del "TUO de la LPAG", con la finalidad de efectuar una debida imputación de cargos.
- 2.28. En relación a lo expuesto, se encuentra establecida la prohibición de presentar documentación falsa, en el numeral 17 de las bases administrativas de la Subasta Pública Virtual-2023, aprobadas por Resolución 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (folio 4), lo cual, no impide la acción de la Entidad en observancia de los preceptos penales, si se verificara la presencia de indicios razonables de la presunta comisión de algún delito contra la fe pública.
- 2.29. Respecto a la participación de una persona natural como postor en el acto de subasta, el numeral 12.1 de las bases administrativas de la Subasta Pública Virtual-2023, establecieron que debía presentarse la carta de presentación, en calidad de declaración jurada de acuerdo al modelo del Anexo 2, sin necesidad de presentar copia simple del DNI y para extranjeros, éstos sí deberán presentar copia simple del carnet de extranjería; debiendo consignarse el lote por el cual participa; declaración jurada de no estar impedido de contratar con el Estado; suscribir el Anexo 6, en donde se deje constancia del origen lícito del dinero destinado a pagar el precio del predio; así como adjuntar la carta poder con firma legalizada correspondiente, de participar mediante representante.
- 2.30. Conforme al numeral 12.1 de dichas bases administrativas, el formato denominado "Anexo 2 a" tiene la calidad de declaración jurada y deberá ser suscrita por los cónyuges, que son integrantes de una sociedad conyugal, bajo régimen de sociedad de gananciales. Asimismo, si el postor es casado bajo el régimen de separación de patrimonios, dicha condición deberá ser indicada en la carta de presentación "Anexo 2 a", que será suscrita por el cónyuge interviniente, adjuntando copia literal de la inscripción en el Registro Personal (SUNARP) de la separación de patrimonios, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.
- 2.31. Además, en ese Anexo deberá consignarse el lote por el cual se participa, cuya omisión será insubsanable y deberá adjuntarse una declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado, según el Anexo 3 y el Anexo 6, en donde

² **"Artículo 248.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

1. Legalidad.- Sólo por norma con rango de ley cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción son posibles de aplicar a un administrado, las que en ningún caso habilitarán a disponer la privación de libertad.

4. Tipicidad.- Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley o Decreto Legislativo permita tipificar infracciones por norma reglamentaria.

A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.

En la configuración de los regímenes sancionadores se evita la tipificación de infracciones con idéntico supuesto de hecho e idéntico fundamento respecto de aquellos delitos o faltas ya establecidos en las leyes penales o respecto de aquellas infracciones ya tipificadas en otras normas administrativas sancionadoras".

se consigne que el dinero para pagar el predio proviene de fondos lícitos, debidamente suscrito por ambos cónyuges.

- 2.32. Revisados los actuados contenidos en el Expediente 1324-2022/SBNSDDI y el Acta 01-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2023 (folio 51), se advierte "la Administrada" presentó el Anexo 2: Carta de presentación (Única persona-natural o jurídica, a folio 39); Anexo 3: Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado peruano (a folio 40); y Anexo 6: Declaración jurada de procedencia lícita de fondos (folio 41), llenados y suscritos, los cuales fueron presentados el 23 de enero de 2023 (S.I. 01517-2023).
- 2.33. Respecto a "la Segunda postora", se verificó que presentó el Anexo 2: Carta de presentación (Única persona - natural o jurídica, a folio 45); Anexo 3: Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado peruano (a folio 46); y Anexo 6: Declaración jurada de procedencia lícita de fondos (folio 47), llenados y suscritos, los cuales fueron presentados el 23 de enero de 2023 (S.I. 01509-2023).
- 2.34. En relación a "el Adjudicatario", se verificó que presentó el Anexo 2: Carta de presentación (Única persona - natural o jurídica, a folio 48); Anexo 3: Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado peruano (a folio 50); y Anexo 6: Declaración jurada de procedencia lícita de fondos (folio 49), llenados y suscritos, los cuales fueron presentados el 23 de enero de 2023 (S.I. 01510-2023).
- 2.35. "El Adjudicatario" mediante escrito del 17 de abril de 2023 (S.I. 09316-2023, folio 148), ha señalado acerca del cuestionamiento formulado por "la Administrada" que consiste en atribuirle una relación de convivencia con "la Segunda postora", que *"no es cierto toda vez que si bien es cierto procrearon 02 hijos pero sentimentalmente esa relación ya concluyó hace mucho tiempo y que su participación en esta subasta ha sido una coincidencia, sin embargo objetivamente la Bases que regulan el procedimiento en ninguna parte forma parte como impedimentos que dos personas que tengan o hayan tenido una relación sentimental sea óbice para participar en la referida subasta; en consecuencia pretender derivar este caso al INDECOPI es otra vulneración a mis derechos"*.
- 2.36. Comparados los documentos denominados Anexo 2: Carta de presentación (Única persona-natural o jurídica), presentados por "el Adjudicatario" (folio 48) y "la Segunda postora" (folio 45), se advierte que ambos se presentaron a la subasta pública como personas naturales, sin indicar que deseaban adquirir a "el predio" en copropiedad y no mencionaron la calidad de cónyuges.
- 2.37. Debe tenerse presente que el matrimonio es la unión voluntaria para hacer vida en común, entre un varón y una mujer legalmente aptos y formalizada de acuerdo a las disposiciones del Código Civil, conforme al artículo 234³ del Código Civil. En cambio, la unión de hecho (impropiamente denominada "convivencia"), es una relación fáctica, sin vinculación jurídica, según señala el artículo 326⁴ del Código Civil, salvo en los

³ **Código Civil**, promulgado con Decreto Legislativo 295.

Artículo 234.- *El matrimonio es la unión voluntariamente concertada por un varón y una mujer legalmente aptos para ella y formalizada con sujeción a las disposiciones de este Código, a fin de hacer vida común.*

El marido y la mujer tienen en el hogar autoridad, consideraciones, derechos, deberes y responsabilidades iguales.

⁴ **Artículo 326.-** La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.

La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escrita.

La unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral. En este último caso, el juez puede conceder, a elección del abandonado, una cantidad de dinero por concepto de indemnización o una pensión de alimentos, además de los derechos que le correspondan de conformidad con el régimen de sociedad de gananciales.

Tratándose de la unión de hecho que no reúna las condiciones señaladas en este artículo, el interesado tiene expedita, en su caso, la acción de enriquecimiento indebido.

"Las uniones de hecho que reúnan las condiciones señaladas en el presente artículo producen, respecto de sus miembros, derechos y deberes sucesorios, similares a los del matrimonio, por lo que las disposiciones contenidas en los

aspectos que en forma expresa y específica dispone la normatividad vigente. En consecuencia, ambas instituciones jurídicas son diferentes, ya que su tratamiento es diferenciado por el ordenamiento jurídico.

- 2.38. En el presente procedimiento y acerca de la verosimilitud de la información aportada por los participantes, sólo se evidencia la discrepancia entre la información presentada por "el Adjudicatario" y "la Segunda postora" en los documentos correspondientes al Anexo 2 y los domicilios de los mismos que aparecen en sus DNI a la fecha de su presentación. Aquéllos han señalado lo siguiente:

Cuadro: Comparación de domicilios y datos de postores

Nº	Nombres y apellidos/DNI	Domicilio según Anexo 2	Domicilio según DNI	Fecha de inscripción del DNI en RENIEC
1	Franklin Giovanni Namuche Colonia. DNI: 45577669 (folio 97)	Carlos A. Salaverry 307, Departamento 301, Urbanización Los Cerezos – La Perla-Callao. Referencia: Espalda de la "Casa Barco" (folio 48)	Jr. Miguel Grau Mz. D, Lote 10, distrito y provincia de Huarmey, departamento Ancash	26.Feb.2007 9.Jul.2021 (*)
2	Mey Lin Chang Mallqui. DNI: 45887663 (folio 97 vuelta)	Av. Perimétrica 3400. Edif. 18, departamento 203. Condominio Los Laureles, Los Parques de Carabayllo	Jr. Miguel Grau C Habitac. Urbano III. Mz.D, Lote C	27.Ago.2007
3	Menor de edad. DNI: 91353206 (folio 98)	----	Jr. Miguel Grau. Mz. D, Lote 10-C	16.Jul.2019

Fuente: Anexos 2 adjuntos en el Expediente 1324-2022/SBNSDDI y Certificados RENIEC emitidos el 15 de febrero de 2023, presentados por "la Administrada" en la S.I. 03736-2023.

(*) S.I. 3452-2023 presentada por "el Adjudicatario" adjuntando cheque de gerencia por subasta pública con el 100% del precio.

- 2.39. Efectuada la comparación, se advierte que los domicilios de "el Adjudicatario" y "la Segunda postora", son diferentes en los DNI y los Anexos 2 correspondientes a las dos (2) personas registradas como solteras; a pesar que en los DNI aparecen con direcciones domiciliarias similares entre ellos y el menor de edad, discrepando sólo en la mención al "Lote 10-C", lo cual resulta insuficiente para enervar a las declaraciones juradas contenidas en los Anexos 2.

- 2.40. Asimismo, las fotografías de "el Adjudicatario" y familia, presentadas por "la Administrada", provendrían del 30 de agosto y 29 de septiembre del 2018, así como del 6 de abril de 2021 (folios 98 vuelta y 99), no demuestran en forma indubitable que a la fecha de presentación de los Anexos 2, existan indicios razonables de la falta de veracidad respecto al estado civil señalado, no existiendo otro medio probatorio que demuestre lo contrario. Esta situación no perjudica el derecho de "la Administrada" para plantear la investigación ante la autoridad competente. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

- 2.41. Argumento que obra en el numeral 6.3): "La Administrada" señala que se dio respuesta a su solicitud de nulidad de oficio mediante un oficio, cuando debió

artículos 725, 727, 730, 731, 732, 822, 823, 824 y 825 del Código Civil se aplican al integrante sobreviviente de la unión de hecho en los términos en que se aplicarían al cónyuge." (*)

(*) **Párrafo incorporado por el Artículo 4 de la Ley N° 30007, publicada el 17 abril 2013.**

(*) **De conformidad con la Única Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30311, publicada el 18 marzo 2015, se dispone que la calidad de convivientes conforme a lo señalado en el presente artículo, se acredita con la inscripción del reconocimiento de la unión de hecho en el Registro Personal de la Oficina Registral que corresponda al domicilio de los convivientes.**

(*) **De conformidad con el Artículo 1 de la Ley N° 30907, publicada el 11 enero 2019, el objeto de la citada ley es establecer la equivalencia de la unión de hecho con el matrimonio para acceder a la pensión de sobrevivencia siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el presente artículo.**

expedirse una resolución administrativa debidamente fundamentada y resolviendo conforme a los extremos de la petición (numeral II.2).

- 2.42. En relación a este argumento, debe señalarse que un acto administrativo no requiere que esté contenido en una resolución, por lo cual, no se evidencia impedimento legal para su configuración a través de un oficio, siempre que contenga los requisitos establecidos en los artículos 1 y 3⁵ del "TUO de la LPAG". En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento.
- 2.43. Argumento que obra en el numeral 6.4): "La Administrada" que se ha ignorado el Informe 00069-2023/SBN-DNR-SDNC del 6 de marzo de 2023, en donde se indicó que para realizar una subasta de un predio, se requiere que el procedimiento de trámite de compraventa se encuentre concluido, de lo contrario, la subasta sería nula (numerales II.4, III.1, III.2, III.3, III.4, III.5, III.6 y III.7).
- 2.44. Respecto a dicho argumento, debe señalarse que mediante Resolución 0032-2023/SBN-DGPE del 8 de mayo de 2023, "la DGPE" se pronunció respecto al recurso de apelación presentado por "la Administrada" contra la Resolución 0076-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2023, la cual corresponde al Expediente 1024-2022/SBNSDDI. En ese sentido, no corresponde evaluar y emitir nuevo pronunciamiento sobre el mismo extremo.
- 2.45. Sin perjuicio de lo expuesto, debe indicarse que las opiniones emitidas por la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, "la SDNC") de la Dirección de Normas y Registro (DNR), tienen carácter orientador y no vinculante de acuerdo a lo dispuesto en el literal e) del artículo 45 del "ROF de la SBN", en concordancia con lo dispuesto en el literal d) del artículo 40 del "ROF de la SBN". Por tanto, no constituyen pronunciamientos de obligatorio cumplimiento, más aún cuando se refieren a casos específicos, sobre los cuales, carecen de competencia, como mencionó "la SDNC" en el numeral 3.2 del Informe 00069-2023/SBN-DNR-SDNC. Por tanto, corresponde analizar el extremo de la viabilidad de la compraventa directa respecto a la existencia de un procedimiento de disposición iniciado con anterioridad y si dentro de este procedimiento, "la Administrada" ejerció su derecho de defensa para enervar los efectos del acto de disposición y hacer prevalecer su derecho a una eventual compraventa directa.
- 2.46. En ese sentido, resulta preciso advertir que "la SBN" se encuentra facultada para otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de los predios que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en "el Reglamento" y en atención a los fines y objetivos institucionales, de acuerdo a lo prescrito en el primer párrafo del artículo 28⁶ del "TUO de la Ley".

⁵ **"Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos**

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. Competencia.- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

3. Finalidad Pública.- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.

4. Motivación.- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

5. Procedimiento regular.- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

(Texto según el artículo 3 de la Ley N° 27444).

⁶ **"Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad**

Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales".

- 2.47. Respecto a la procedencia de la compraventa directa, debe tenerse presente, que ésta se otorga en forma excepcional, conforme a lo indicado en el literal e), artículo 7⁷ del "TUO de la Ley", lo cual, a su vez, constituye una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).
- 2.48. Dentro de dicho marco jurídico, constituye potestad del Estado, representado por "la SBN", denegar solicitudes de actos de disposición sobre predios estatales, cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, aunque se cumplieran los requisitos para su otorgamiento; por razones de interés público o del Estado, según la potestad reconocida en el artículo 96⁸ de "el Reglamento".
- 2.49. En los numerales 8 y 9 de la Resolución 1242-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2022 (folio 252 del Expediente 259-2022/SBNSDDI), señalan que mediante Informe de Brigada 00504-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021 (folio 1 del Expediente 259-2022/SBNSDDI), "la SDDI" concluyó que "el área evaluada de mayor extensión que involucra a "el predio" es de dominio privado el Estado y de libre disponibilidad (fojas 1 al 18). Asimismo, mediante Informe de Brigada 00677-2021/SBN-DGPE-SDDI y Anexo – Ficha Análisis Costo/Beneficio del 3 de agosto de 2021, rectificado con Informe de Brigada 00211-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 marzo de 2022 (folios 48 vuelta a 49), concluyó que de la evaluación económica y social realizada se obtiene resultados positivos; por lo que a fin de maximizar la rentabilidad para mejor aprovechamiento de "el predio", se recomendó su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (folios 43 al 54).
- 2.50. Mediante Memorándum 00069-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022, el Titular de "la SBN" dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de "el predio".
- 2.51. En ese sentido, si bien es cierto, que "el predio" es de libre disponibilidad, el acto de disposición había quedado confinado a la venta por subasta pública mediante Informe de Brigada 00504-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021 mediante el cual se inició el procedimiento de oficio y Resolución 1242-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2022, que dispuso la compraventa por aquella modalidad, por haberlo estimado conveniente económica y socialmente el Estado, facultad que se encuentra amparada en el literal e), artículo 7; primer párrafo del artículo 28 del "TUO de la Ley"; artículo 96 de "el Reglamento"; por lo cual, la solicitud de compraventa directa de "el predio" presentada por "la Administrada" el 15 de octubre de 2022 (S.I. 24484-2022) no era viable en ese contexto, por existir un procedimiento de compraventa por subasta pública anterior a su solicitud y que éste tiene primacía sobre la compraventa directa, que tiene carácter excepcional.
- 2.52. Por otro lado, se advierte que "la Administrada" conoció que "el predio" estaba destinado a ser vendido por subasta pública y participó en dicho procedimiento desde el 23 de enero de 2023 (S.I. 01424-2023, a folio 39), sin haber presentado oposición o pronunciamiento respecto al trámite de su solicitud de compraventa directa de "el predio", consintiendo que "el predio" fuera tramitado y luego, vendido por subasta pública, por lo cual, el derecho de impugnación sobre el acto de disposición de "el predio" ya fue ejercido.

⁷ **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

(...)

e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa".

⁸ **Artículo 96.- Potestad del Estado para denegar solicitudes**

En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite se ha iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado".

- 2.53. De lo expuesto, "la Administrada" se acogió al procedimiento de compraventa por subasta pública y por tanto, tuvo a su disposición primero la oposición y luego, la impugnación del acto de subasta pública, los cuales no interpuso en tiempo y forma, quedando consentidos y firmes el procedimiento y el acto de subasta pública.
- 2.54. Sin perjuicio de lo relatado en el numeral precedente, "la DGPE" ha considerado la nulidad solicitada por "la Administrada" como un argumento de su impugnación a los actos realizados por "la SDDI".
- 2.55. En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra "el Oficio impugnado"; dándose por agotada la vía administrativa, dejando a salvo los derechos de "la Administrada" respecto a la presunta comisión de conducta anticompetitiva y falsedad.

III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **CONSUELO VICTORIA VIUDA DE FLORES**, contra el Oficio 1635-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023; conforme a los argumentos expuestos, una vez emitida la Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** el Oficio 1635-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023.

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Especialista en Bienes Estatales III

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal
P.O.I. 15.2.2