

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0582-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2023

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por **LORENA ROMÁN MONTERO**, contra la Resolución N° 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2023 contenida en el Expediente N° 380-2022/SBNSDDI; que declaró suspender la tramitación del procedimiento de venta directa, respecto a un predio de 215,00 m², ubicada en la Mz. "29", Lt. 14 de la Urbanización Miguel Grau Ex - Piñonate, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Resolución N° 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023 (en adelante "la Resolución") se resolvió suspender la solicitud de venta directa, presentada por **LORENA ROMÁN MONTERO** (en adelante "la Administrada"), y elevar a consulta el referido acto administrativo a la Dirección de Gestión de la Propiedad Estatal, al haberse determinado, entre otros, que "el predio" se encuentra inmerso en ámbito del proceso judicial de mejor derecho de propiedad, identificado con Legajo N° 037-2008, Expediente Judicial 677-2008, iniciado por esta Superintendencia contra la Asociación de propietarios Zarumilla Pedregal, a través de la cual se discute la titularidad de un ámbito denominado "Fundo Rústico San José de Coronel" y sobre el cual se advirtió superposición gráfica de "el predio"; resultando por tanto necesario que esta Superintendencia cuente con certeza de la titularidad del mismo, a fin de avocarse al presente procedimiento, caso contrario se contravendría la supremacía del Poder Judicial y la seguridad jurídica.

4. Que, es preciso indicar que con Memorandum N° 01399-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2023, se elevó la Resolución N° 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, a fin de que de conformidad con la suspensión del procedimiento de venta directa solicitado por “la Administrada”, de acuerdo a lo indicado en “la Resolución”.

5. Que, con escrito presentado el 20 de abril de 2023 (S.I. N° 09764-2023) “la Administrada” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución”, señalando lo siguiente: **a)** en relación al Informe Brigada N° 228-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2023, indica que no ha podido acceder al Expediente N° 01892-2020-0-5001-SU-CI-01 de la Corte Suprema; **b)** los comprobantes de pago efectuados ante la Municipalidad distrital de Comas no deben ser considerados, puesto que por error se anexaron; **c)** los pagos efectuados ante la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, es la misma que otorga en calidad de garante; y **d)** solicita valorar los recibos emitidos por SEDAPAL, dado que es una entidad pública; para lo cual adjunta un Recibo de SEDAPAL del mes de abril de 2023.

6. Que, los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante “TUO de la LPAG”), señalan que el recurso de reconsideración deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, y sustentarse en nueva prueba.

Respecto al plazo de interposición del recurso

7. Que, corresponde a esta Subdirección verificar si “la Administrada” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”; de conformidad con el artículo 217° y artículo 219° del “TUO de la Ley 27444”.

8. Que, en el caso concreto, tal como se advierte de la Notificación N° 00736-2023/SBN-GG-UTD del 23 de marzo del 2023, “la Resolución” fue notificada bajo puerta el día 29 de marzo de 2023, a la dirección de Edmundo Piny N°181. San Martín de Porres, señalada por “la Administrada” en su solicitud de venta directa, por lo que se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20¹ del “TUO de la Ley N° 27442. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, para la interposición de algún recurso impugnativo venció el 24 de abril de 2023. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “la Administrada” ha presentado el recurso de reconsideración el 20 de abril del 2023; es decir, dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba

9. Que, en relación con la presentación de la nueva prueba, el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina “la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis”.

¹ Artículo 20. Modalidades de notificación (...)

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1. La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

10. Que, para determinar qué es una nueva prueba, a efectos de la aplicación del artículo 217° del “TUO de la Ley 27444”, debe distinguirse (i) el hecho materia de la controversia que requiere ser probado y (ii) el hecho que es invocado para probar la materia controvertida. En tal sentido, deberá acreditarse la relación directa entre la nueva prueba y la necesidad del cambio de pronunciamiento. Es decir, deberá evidenciarse la pertinencia de la nueva prueba que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos controvertidos.

11. Que, en el caso en concreto, “la Administrada” presentó como nueva prueba un recibo de SEDAPAL del mes de abril de 2023, si bien no obraba en el Expediente al momento de emitirse “la Resolución”, este no constituye una nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección dado que ha sido emitido posteriormente al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, por lo antes expuesto la documentación presentada por “la Administrada”, no constituye como nueva prueba que amerite modificar “la Resolución”; en consecuencia, corresponde desestimar el recurso de reconsideración hasta que concluya el proceso judicial, dado que resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, a fin de determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro, en relación al ámbito del “Fundo Rústico San José de Coronel” y sus independizaciones, donde se advirtió superposición gráfica de “el predio”.

13. Que, en tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados por “la Administrada”; debiéndose desestimar el presente recurso.

14. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado; es pertinente indicar que mediante Resolución N° 0039-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023, la DGPE resuelve revocar en parte la Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI, en los extremos contenidos en los numerales dieciocho y diecinueve de la resolución recurrida y confirmar en parte la Resolución N° 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI, en el extremo que declara suspender el procedimiento la venta directa, toda vez que se han verificado los dos (2) requisitos previstos por el subnumeral iii)² del literal a) del numeral 5.12 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) y el artículo 13³ del “TUO de LOPJ”, para suspender el procedimiento administrativo de compraventa de “el predio”, como lo constituyen la existencia de un proceso judicial en trámite y la exigencia del pronunciamiento previo y favorable del Poder Judicial para que “la SDDI” pueda tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre “el predio”.

15. Que, la referida Resolución N° 0039-2023/SBN-DGPE, fue debidamente notificada bajo puerta en la dirección señalada en la solicitud de venta directa el 06 de junio de 2023, de conformidad a lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”, tal como consta en la Notificación N° 1472-2023/SBN-GG-UTD.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 602-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 y, el Informe Técnico Legal N° 671-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **LORENA ROMÁN MONTERO**,

² (iii) En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 01793-JUS.

³ Artículo 13°.- Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un procedimiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso.

contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. N° 18.1.1.6

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI