



RESOLUCIÓN N° 1321-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por **TERESA JUGO VILLANUEVA y FLORENTINA URETA SINCHE DE RIVEROS** representada por Alfredo Pio Lecaros Castillo y/o Dino Ortiz Castillo, contra la Resolución N° 1007-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2023, recaída en el Expediente N° 164-2021/SBNSDDI, que declaró inadmisibles las solicitudes de permuta de un predio de 9 450 m², ubicado frente a la Av. El Bosque (antes Jr. Surco), en el distrito San Borja, provincia y departamento Lima, inscrito en la partida registral N° 46244397 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, (en adelante, “el predio ofrecido”), por cualquiera de los predios inscritos en las partidas registrales N° 13481276, 12722313, 11008397, 12356742, 13002962, 40919643, 46711440, 21002731 y 11026549 del Registro de Predios de las Oficinas Registrales de Lima, Pisco, Cañete y Chíncha, respectivamente (en adelante “los predios solicitados”); y,

CONSIDERANDO:

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 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, mediante Resolución N° 1007-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2023 (en adelante “la Resolución”) se declaró inadmisibles las solicitudes de permuta presentadas por **TERESA JUGO VILLANUEVA y FLORENTINA URETA SINCHE DE RIVEROS** (en adelante “las administradas”) al haberse determinado que no han cumplido con subsanar dentro del plazo otorgado las observaciones formuladas en el Oficio N° 03636-2023/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”).

4. Que, a mayor abundamiento corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de “la Resolución” no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “las administradas” tienen expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de permuta, considerando la normativa vigente.

5. Que, mediante el escrito presentado el 15 de noviembre de 2023 (S.I. N° 31420-2023) “las Administradas” interponen recurso de reconsideración en contra de “la Resolución” (fojas 625 al 631) argumentando, entre otros, lo siguiente:

“(…)

2. *Que, asimismo, la resolución impugnada ha sido emitida cuando aún no había vencido el plazo de Ley para ejercer nuestro derecho de solicitar la reconsideración del Oficio N° 04610-2023/SBN-DGPE-SDDI, que finalmente da origen a la Resolución N° 1007-2023 de la referencia, vulnerando con ello nuestro derecho de defensa, la misma que es similar al Informe de Brigada N° 0882-2023/SBN-DGPE-SDDI elaborado por la Dra. Sally Yanqui Layme quien efectuó el diagnóstico legal de la solicitud de permuta y a quien se le explicó detalladamente las observaciones que persisten en este informe, no informando ni observando verbalmente el saneamiento específico relacionado a Catastro de los Registros Públicos. A pesar de ello, nos hemos visto precisados a presentar dentro del término Justo de Ley nuestra solicitud de reconsideración al oficio antes señalado, estando a la espera de un pronunciamiento sobre ello.*

3. *Pero yendo al tema de fondo de la resolución ahora impugnada, hemos identificado puntos importantes en la definición que motiva la declaración de inadmisión a nuestro pedido de permuta, los cuales son los plazos solicitados para llevar a cabo el saneamiento del predio, y los motivos que originan dicho saneamiento.*

4. (…)

a.- *El predio de nuestra propiedad, se encuentra debidamente inscrito y registrado en la Sunarp, desde el año 1990, existiendo como base de datos el título archivado que dio origen a la inscripción, así como los documentos que lo sustentan, estos incluyen planos y memoria descriptiva y si bien no llevan coordenadas, esto se debe a que en la época del registro, estas no se utilizaban y si posteriormente se impuso la necesidad de utilizarlas, pues es labor de la entidad que registra los predios su incorporación al catastro general de predios con su base de datos y registros de predio adyacentes. Mal se puede señalar que el predio no existe, cuando obra en autos copia del certificado registral inmobiliario que lo prueba fehacientemente.*

b.- *También se señala, una supuesta sobreposición sobre la partida N° 11054146, cuyo titular resulta ser la Asociación de vivienda Mariscal Castilla, sin embargo, no se señala ni se dice expresamente que las sobreposiciones existentes, son en realidad pista v veredas de servicio v uso público, que han sido tomadas de nuestro predio por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana, Instituto Nacional de Planificación y Ministerio de Transportes, pues, en la fecha de adquisición del predio esta zona no tenía ni pistas ni veredas y según documentación fehaciente, solo formaba parte del plan de expansión urbana de la zona; sin embargo, con el avance del tiempo y el crecimiento demográfico fue necesario crear las pistas y veredas para expansión de la zona, siendo las entidades antes mencionadas quienes en realidad han afectado nuestro predio para la construcción de la calzada y parte de la avenida San Borja Norte, como la Avenida Paseo del Bosque, sin que haya existido proceso de expropiación alguno, ni pago de justiprecio por las áreas tomadas. Demás está decir que todas esas entidades son Estatales. Siendo estas entidades, quienes afectaron nuestro predio y son ellas las encargadas del saneamiento correspondiente a las zonas tomadas.*

6.- *Es por las razones mencionadas en los puntos precedentes que nuestra parte no se siente obligada a saneamiento alguno del predio de nuestra propiedad, pues todas las vulneraciones que hemos recibido durante estos 33 años han sobrevenido de entidades estatales o de terceros vinculados al estado, de tal forma que una manera responsable de resarcimiento sería que el saneamiento corra por cuenta del estado, finalmente es quien nos ha causado gran parte de los problemas que hemos tenido sobre nuestro predio. (…)*

6. Que, en tal contexto es pertinente mencionar 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, modificado mediante la Ley N° 31603 (en adelante “TUO de la Ley 27444”) establecen que “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (…)”. Asimismo, prescribe que el término para la presentación de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días, con excepción del recurso de reconsideración que se resuelve en el plazo de quince (15) días”.

7. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “las administradas” han 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, para el caso de Lima, 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”.

Respecto al plazo de interposición del recurso:

8. Que, en el caso concreto, tal como se advierte de la Notificación N° 2948-2023-SBN-GG-UTD del 25 de octubre del 2023, “la Resolución” fue notificada el 27 de octubre del 2023 en la dirección señalada por “las Administradas” en su escrito (S.I. N° 02883-2021), siendo recibido por Valeria Ayala Rojas, identificada con

D.N.I. N° 76240925 [fojas 613]; por lo que se le tiene por bien notificados de conformidad con lo dispuesto con lo dispuesto en el inciso 20.1 del artículo 20¹ del “TUO de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de un (01) día hábil para la interposición de algún recurso impugnativo, venció el **21 de noviembre del 2023**. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “las administradas” han presentado el recurso de reconsideración el 15 de noviembre del 2023; es decir, dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

9. Que, el artículo 219° del “TUO de la Ley 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”².

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, “las administradas” adjuntan a su recurso de reconsideración la siguiente documentación: **i)** copia del Informe N° 156-91-MLM-DMDU-OPDM/DPTN del 12 de julio de 1991 (fojas 630); y, **ii)** copia de Oficio N° 008-2004-MSB-GG-GDU de fecha 15 de enero de 2004 (fojas 631).

12. Que, efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “las administradas” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

- a)** Respecto a los documentos indicados en los ítems i) y ii) del décimo primer considerando, se observa que se tratan de documentos que obraban en el expediente al momento de emitirse “la Resolución”, los cuales versan sobre la zonificación de un terreno ubicado en el distrito de San Borja; razón por la cual no constituyen nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección.

Sin perjuicio de lo expuesto, es preciso indicar que se declaró la inadmisibilidad de su requerimiento, en la medida que deberá acreditar las acciones de saneamiento registral que se haya realizado sobre el “predio ofrecido”, a efectos de proseguir con el procedimiento de permuta, conforme a lo establecido en “el Reglamento” y a la Directiva N° DIR-00010-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 0129-2021/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00010- 2021/SBN”).

13. Que, por lo antes expuesto la documentación presentada por “las administradas”, no constituye nueva prueba que amerite modificar “la Resolución”; por lo que corresponde desestimar el recurso de reconsideración interpuesto. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados por “las administradas”; debiéndose desestimar el presente recurso.

14. Que, por otro lado, en cuanto al recurso interpuesto contra el Oficio N° 04610-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2023, este ha sido atendido mediante el Oficio N° 05402-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2023, notificado el 07 de diciembre del 2023, conforme se advierte del cargo que obra en el expediente.

¹ Artículo 20. Modalidades de notificación

(...)

20.1.

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

² Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.Pag.209

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el "ROF de la SBN", el Informe Técnico Legal N° 1430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 01179-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **TERESA JUGO VILLANUEVA y FLORENTINA URETA SINCHE DE RIVEROS** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 1007-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2023, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.3

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI