



RESOLUCIÓN N° 0127-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de febrero del 2024

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por **JUAN APAZA MAMANI**, contra la Resolución N° 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2024, recaída en el Expediente N° 707-2023/SBNSDDI que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de dos predios de 3 436,08 m² (en adelante “el predio 1”) y 3 504,73 m² (en adelante “el predio 2”), ubicados en la manzana E lote 2 y 3, respectivamente, en el sector Cerro Colorado, a la altura del kilómetro 4,5 de la carretera Lima a Pucusana en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (en adelante, llamados en conjunto, “los predios”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante Resolución N° 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2024 (en adelante “la Resolución”) se declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por JUAN APAZA MAMANI (en adelante “el administrado”) al haberse determinado que no ha cumplido con subsanar la observación formulada en el Oficio N° 04711-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023 (en adelante “el Oficio”).

3. 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 “el administrado” tienen expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

4. Que, mediante el escrito presentado el 04 de febrero de 2024 (S.I. N° 03029-2024) “el administrado” interpone recurso de reconsideración en contra de “la Resolución” (fojas 128 al 131) argumentando, entre otros, lo siguiente:

“(…)”

- Se reexamine los documentos presentados mediante escrito del 27 de octubre del 2023 (S.I. No. 29572-2023), donde subsanamos la información de vuestro Oficio No. 04711-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023, en virtud que no han sido valorados correctamente en su conjunto.
 - Concordante con el artículo 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento” y el numeral 6.3) de “la Directiva”, reformulamos el pedido de la venta directa, conforme a lo reconocido por vuestra resolución recurrida: 3 175 m² y 2 500 m² de “los predios.”
- I. Formulario de solicitud de constancia de no adeudo del año 2003 al 2009; constancia de no adeudo No. 016-2023-SGRYEC/GAT/MDP; solicitud de constancia de posesión formulada por mí persona a la Municipalidad Distrital de Pucusana de fecha 7 de diciembre de 2001; Copia del certificado de posesión emitido por la Asociación de Propietarios y Poseedores de Terrenos de Cerro Colorado del Distrito de Pucusana de fecha 2 de junio de 1994. Al respecto, la naturaleza de la referida documentación, así como los datos descritos son suficientes para probar el tracto sucesivo y la suma de plazos posesorios.
 - II. Comprobante de pago No. 0059179 y No. 0069434 por concepto de especies valoradas y/o derechos ante la Municipalidad Distrital de Pucusana de fecha 7 de diciembre del 2011 y de fecha del año 2012, respectivamente; Resolución de Gerencia No. 137-19/GRAT/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 16 de abril de 2019; Acta de Inspección Ocular emitida por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Pucusana el 27 de febrero de 2023; Acta de constatación domiciliaria judicial y posesión emitido por la corte superior de Lima Sur el 23 de octubre de 2023; Número de recibo No. 0000000001 por concepto de arbitrios correspondientes al año 2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 18 de agosto de 2021; Estado de cuenta corriente anual del periodo 1993 al 2021 del contribuyente, Sr. Kcolem Gutiérrez Armando emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 18 de agosto de 2021; Resolución de Gerencia No. 028- 023/GAT/MDP de fecha 22 de marzo de 2023. Sobre el particular, se tiene que los citados documentos constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de los predios, independientemente de la fecha de expedición de algunos de estos documentos, son suficientes para probar el tracto sucesivo y la suma de plazos posesorios.
 - III. Copia de contrato de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de terreno celebrado entre mí persona y el Sr. Juan Carlos Alvarado Cueva de lote de terreno de 3 175 m² ubicado en la manzana E, lote 02, calle Los Aspes distrito, de Pucusana, provincia y departamento de Lima de fecha 21 de setiembre de 2018; copia de contrato de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de terreno de 2 500 m² ubicado en la manzana E, lote 3, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima celebrado entre “el Administrado” y el Sr. Luis Martin Koc-Lem Moya de fecha 23 de diciembre de 2002; copia de constancia de posesión No. 0092-2012-DDU/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 04 de mayo de 2012; Copia de Resolución Directoral N° 294/12/OAT/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 2 de agosto de 2012; Copia del título provisional de propiedad emitido por el Consejo Distrital de Pucusana a favor de Armando Koc Len Guitierrez de fecha 16 de enero de 1969. El diagnóstico legal efectuado sobre los referidos contratos de transferencia de acciones y derechos de posesión que acreditarían el ejercicio de mi persona - en razón al tracto sucesivo- se consignan las siguientes áreas, respectivamente: 3 175 m² y 2 500 m, información que discrepa con las áreas de los predios materia de solicitud de venta directa (3 436,08 m² y 3 504,73 m²). En ese orden de ideas y conforme a lo regulado en el artículo 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento” y el numeral 6.3) de “la Directiva”, reformulamos el pedido de la venta directa, conforme a lo reconocido por vuestra resolución recurrida: 3 175 m² y 2 500 m² de “los predios.”
 - IV. Estado de cuenta detallado del contribuyente Sr. Juan Carlos Alvarado Cueva del periodo 1993-2023, Cuponera de impuesto predial y arbitrios del año 2008 a nombre del Sr. Koclem Gutiérrez Armando; Declaración Jurada de Autovalúo de Impuesto Predial del año 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre del Sr. Koclem Gutiérrez Armando; Determinación del impuesto predial del año 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre del Sr. Koclem Gutiérrez Armando; Listado de deuda de años anteriores (2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007) del contribuyente Sr. Koclem Gutiérrez Armando emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 12 de febrero de 2008. En tal extremo, se evidencia que en la referida documentación figura el nombre de personas distintas y conforme a los contratos ya mencionados, es para acreditar el tracto sucesivo y la suma de plazo posesorios.

10.- En ese orden de ideas, queda demostrado su señoría que, si se ha cumplido con subsanar lo observado mediante vuestro oficio, por lo que los documentos deben ser revaluados y reconsiderados, analizados en su conjunto para determinar el tracto sucesivo y la suma de plazos posesorios.

11.- Así mismo, en virtud de lo que su propia resolución recurrida ha demostrado, concordante con el artículo 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento” y el numeral 6.3) de “la Directiva”, reformulamos el pedido de la venta directa, conforme a lo reconocido por vuestra resolución: 3 175 m² y 2 500 m² de “los predios”, que si está acreditado su posesión y si se cumple los requisitos establecidos en el artículo 218 y 222 de “el Reglamento” y de acuerdo a lo regulado en “la Directiva. (...)”

5. 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”.

Respecto al plazo de interposición del recurso:

6. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “el administrado” 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, 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”.

7. Que, en el caso concreto, tal como se advierte en el cargo de correspondencia por casilla de notificación N° 291-2024-SBN-GG-UTD del 02 de febrero del 2024, “la Resolución” fue notificada el 03 de febrero del 2024 en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta el acuse de recibo (fojas 126); por lo que se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 5.6 del artículo 5° de la Ley N° 31736 “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica”¹. Asimismo, siendo que el 03 de febrero del presente cayó en día inhábil (sábado) se considera la notificación de “la Resolución” el primer día hábil siguiente, es decir, el lunes 05 de febrero, por lo que el cómputo de plazo inició al día siguiente hábil de la referida fecha: 06 de febrero, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 145.2² del artículo 145 y numeral 144.1³ del artículo 144 del “TUO de la Ley 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, vence el 27 de febrero del 2024. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “el administrado” ha presentado el recurso de reconsideración el 04 de febrero del 2024; es decir, dentro del plazo legal.

¹ Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

² Artículo 145.- Transcurso del plazo

145.2 Cuando el último día del plazo o la fecha determinada es inhábil o por cualquier otra circunstancia la atención al público ese día no funcione durante el horario normal, son entendidos prorrogados al primer día hábil siguiente.

³ Artículo 144.- Inicio de cómputo

144.1 El plazo expresado en días es contado a partir del día hábil siguiente de aquel en que se practique la notificación o la publicación del acto, salvo que éste señale una fecha posterior, o que sea necesario efectuar publicaciones sucesivas, en cuyo caso el cómputo es iniciado a partir de la última.

Respecto a la nueva prueba:

8. 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”⁴.

9. 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.

10. Que, en el caso en concreto, “el administrado” adjunta a su recurso de reconsideración como prueba nueva la siguiente documentación: **i)** Declaración Jurada de reformulación de pedido de venta directa (fojas 133) y **ii)** Resolución N° 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024 expedida por esta Subdirección (fojas 134 al 136).

11. Que, efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “el administrado” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

- a) Respecto al documento indicado en el ítem i) del considerando precedente, se colige que “el administrado” solicita que se reformulen las áreas materia de evaluación a los siguientes ámbitos: 3 175 m² y 2 500 m² y que se prosiga con el procedimiento de venta directa, situación que no corresponde con la finalidad del recurso de reconsideración. Por lo que, el citado documento no constituye nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección.
- b) Respecto al documento indicado en el ítem ii), este no constituye nueva prueba al ser un documento emitido por esta Superintendencia en mérito a la evaluación realizada sobre la solicitud de venta directa de “el administrado”, razón por la cual no modifica lo resuelto por esta Subdirección.

12. Que, por lo antes expuesto la documentación presentada por “el administrado”, 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 “el administrado”.

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° 0131-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2024 y el Informe de Brigada N° 00098-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **JUAN APAZA MAMANI** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2024, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

⁴ Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Pag.209

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

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI