

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0763-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ** contra la Resolución N° 0251-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2024, recaída en el Expediente N° 1511-2023/SBNSDDI; que declaró improcedente su solicitud de venta directa respecto de un área de 4 798,13 m², ubicado en el fundo Tambo Real, colindante a la faja marginal del río Lacramarca, Av. Arenera y el Pueblo Joven Villa María, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash; en adelante “el predio”; 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 la SBN.

3. Que, mediante Resolución N° 0251-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2024 (fojas 55) (en adelante “la Resolución”) se declaró improcedente la solicitud de venta directa, presentada por **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ** (en adelante “el administrado”), al haberse determinado que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11095861 del Registro de Predios de Chimbote, se advierte la existencia de **duplicidad registral**¹ entre la referida partida y la partida registral N° 07022460 (de la Municipalidad Provincial de Santa) que es la más antigua, por tanto, no es posible aprobar actos de disposición sobre éste, debido a que no se encuentra

¹ Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados

79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.

en la excepción del artículo 95² de “el Reglamento” y que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta además que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre.

4. Que, mediante escrito presentado el 11 de abril de 2024 (S.I. N° 09620-2024) (fojas 60) “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución”, alegando que adjunta en calidad de nueva prueba los siguientes documentos: **i)** copia de documento nacional de identidad (fojas 64); **ii)** sustentación técnica legal del proceso de cierre de partida (fojas 65); **iii)** resolución de la Unidad Registral N° 172-2023/ZRVII/UREG de 16 de agosto de 2023 (fojas 70).

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”.

6. Que, la segunda disposición complementaria del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al presente procedimiento administrativo³, establece que las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado.

7. 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 1 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”).

Respecto al plazo de interposición del recurso

8. Que, tal como consta en la Notificación N° 0864-2024/SBN-GG-UTD de 21 de marzo de 2024 se solicitó notificar “la Resolución” a la dirección (Jirón Ladislao Espinar 418; Oficina 204 “Block B”, Distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa y Departamento de Ancash) sin embargo, ha sido notificado bajo puerta el 9 de abril de 2024 previa primera visita según lo indicado en el acta de constancia N° 930-319260-1, que señala que el destinatario se encuentra ausente. Adicional cabe indicar que “el administrado” señala que tiene conocimiento de la resolución al señalar el documento de la notificación en la referencia de su solicitud (S.I. N° 09620-2024) mediante el cual presenta el recurso de reconsideración el 11 de abril de 2024, es decir, dentro del plazo legal.

9. Que, cabe indicar que esta Subdirección mediante Memorándum N° 1451-2024/SBN-DGPE-SDDI de 17 de mayo de 2024, solicitó a la unidad de Tramite Documentario (UTD) realizar las diligencias necesarias para asegurar la notificación de la Resolución N° 251-2024/SBN-DGPE-SDDI, toda vez que en el aplicativo Sistema de Gestión Documental- SGD ni en el Expediente se advertía cargo de la mencionada notificación. Asimismo, cabe señalar que el cargo fue subido el 24 de junio de 2024 conforme se puede observar del aplicativo SGD.

Respecto a la nueva prueba:

² Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición (...)

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

³ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

1.2. Principio del debido procedimiento. –

(...) La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo

10. Que, el artículo 219° del “TUO de la LPAG”, 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.

11. Que, para determinar qué es una nueva prueba, a efectos de la aplicación del artículo 217° del “T.U.O. de la LPAG”, 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.

12. Que, en el caso en concreto, “el administrado” adjunta a su recurso de reconsideración la siguiente documentación: i) copia de documento nacional de identidad (fojas 64); ii) sustentación técnica legal del proceso de cierre de partida (fojas 65); iii) resolución de la Unidad Registral N° 172-2023/ZRVII/UREG de 16 de agosto de 2023 (fojas 70).

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

“El administrado” solicita mediante escrito s/n de 29 de marzo de 2023 a la SUNARP - SEDE HUARAZ el inicio del procedimiento de cierre de partidas por existir duplicidad de partidas, por lo tanto, mediante Resolución N° 172-2023/ZRVII/UREG resuelve a favor del Estado e inicia el procedimiento de cierre de partida al existir superposición e inscripciones incompatibles, lo cual ha sido presentado como nueva prueba a fin de sustentar el recurso de reconsideración.

Al respecto la sustentación técnica legal del proceso de cierre de partida a favor de la SBN y la Resolución de la Unidad Registral N° 0172-2023/ZRVII/UREG de 16 de agosto de 2023 mediante el cual se dispone el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 07022460 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, al haberse determinado superposición total e inscripciones incompatibles con la partida registral N° 11095861.

Conforme señala el octavo y noveno considerando de la Resolución N° 172-2023/ZRVII/UREG señala la evaluación de las partidas:

*Se advierte en el primer asiento de la **partida registral N°07022460** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, obra inscrita la independización a favor de la Empresa nacional de edificaciones ENACE de 26 de mayo de 1989; además este lote fue independizado de un predio de mayor extensión inscrita en la partida N° 07004396 donde obra la independización de la Parcela número uno del terreno Gran Trapecio -Chimbote, ubicado en la provincia de Santa, asimismo esta partida proviene del tomo 17 fojas 425 y 426 - partida matriz N° 07002612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote donde obra la primera inscripción de dominio de terrenos eriazos -Chimbote - Provincia del Santa inscrito el 18 de enero de 1963.*

*Respecto a la **partida registral N°11095861** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote en el asiento G0001 se inscribió la independización del predio, además se realizó la transferencia a título gratuito por parte de la SBN a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, asimismo, esta partida proviene de la partida matriz N 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote donde obra la primera inscripción de dominio –*

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

“Tambo Real” a favor de la compañía explotadora de Haciendas de Caña en el Perú inscrito el 12 de diciembre de 1898.

Asimismo, en el décimo primer considerando de la Resolución N° 172-2023/ZRVII/UREG señala:

“Que, el recurrente solicita el cierre de la partida N° 11095861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote; sin embargo, en base a los fundamentos de la resolución se ha determinado que la partida N° 11095861 es la más antigua, puesto que proviene de la partida electrónica N° 07051859 (partida matriz) y que según lo señalado; para determinar la antigüedad, se analiza las respectivas partidas matrices primigenias.”

Asimismo, dicho procedimiento no ha sido concluido hasta la fecha. Sin embargo, de la revisión de las partidas se advierte que la partida más antigua es la signada con N° 11095861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote inscrita a favor del Estado. Por lo tanto, se deberá verificar de manera previa el cumplimiento por parte de “el administrado” de los requisitos formales de la causal invocada de conformidad con el numeral 6.2 de “la Directiva”.

14. Que, en tal sentido, corresponde declarar fundado el presente recurso de reconsideración debiéndose retrotraerse a la etapa de calificación formal, la cual comprende entre otros, la evaluación si el administrado cumple con los requisitos formales exigidos por la causal de venta invocada.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, Resolución N° 059-2024/SBN-GG; Informe Técnico Legal N° 0796-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2024 y el Informe de Brigada N° 406-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **FUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0251-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2024, debiéndose continuar con la etapa de calificación formal, conforme a lo señalado en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese. -

P.O.I. 18.1.1.

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI