



RESOLUCIÓN N° 0001-2025/SBN-DGPE

San Isidro, 6 de enero de 2025

VISTO:

El Expediente 556-2024/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MOISES FELIX OLAZABAL**, contra la Resolución ficta que en silencio administrativo negativo desestima el recurso de reconsideración contra la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, que declara inadmisibles sus solicitudes de compraventa directa del predio de 5 003,01 m², ubicado en el lote 7,8,9,10 y 11, Mz. C-4 de la Asociación de Posesionarios Centro Poblado Nuevo Cañete, distrito de San Vicente, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la partida registral 21111443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS 58524 (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;

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

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.

Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, 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 i) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorándum 03208-2024/SBN-DGPE-SDDI recibido el 22 de noviembre de 2024, “la SDDI” remitió el Expediente 556-2024/SBNSDDI, que contiene el escrito presentado el 18 de noviembre de 2024 (S.I 33411-2024) por **MOISES FELIX OLAZABAL** (en adelante, “el Administrado”) contra la resolución ficta que en silencio administrativo negativo desestima, que el recurso de reconsideración contra la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

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

5. Que, mediante escrito presentado el 18 de noviembre de 2024 (S.I 33411-2024) “el Administrado” a través del recurso de apelación, solicita que se revoque y se declare la nulidad de la resolución ficta que, en silencio administrativo negativo desestima el recurso de reconsideración. Adjunta: **1)** Copia del DNI de “el Administrado”; **2)** copia de la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024; **3)** copia del recurso de reconsideración contenido en el escrito presentado el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024); **4)** copia de la Resolución de Gerencia 1273-2013-GODUR-MPC del 27 de diciembre de 2013, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete; **5)** copia de la Resolución Directoral 111-2012-MEM/AE del 25 de abril de 2012, emitida por la Dirección General de Asuntos Ambientes Energéticos del Ministerio de Energía y Minas; **6)** copia de la Resolución Directoral 095-2019-GRL/GRDE/DIREFOR del 5 de noviembre de 2019, emitida por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Informal (DIREFOR) del Gobierno Regional de Lima (en adelante, “GORE Lima”); y **7)** Acta de diligencia de inspección judicial del 12 de julio de 2022, suscrita por el Segundo Juzgado Civil de Cañete;

6. Que, el escrito presentado el 18 de noviembre de 2024 (S.I 33411-2024), por “el Administrado” contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales segundo y tercero), en los cuales, cuestiona la resolución negativa ficta, indicando lo siguiente:

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

- 6.1.** Señala que, frente a la decisión de improcedencia contenida en la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, interpuso el recurso de reconsideración contenido en el escrito presentado el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024); y considera que hasta la fecha no se le dio respuesta alguna, pese a que la ley establece como plazo quince (15) días para resolver la impugnación, ya ha operado el silencio negativo administrativo, generándose una resolución ficta que deniega su solicitud de compraventa directa presentada con el escrito del 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024), la cual vulnera su derecho como administrado porque no se adecúa al principio de legalidad y al principio del debido procedimiento (numerales 2.1 a 2.5);
- 6.2.** Indica que, si bien es cierto, el “GORE Lima” es el titular registral del “el predio”, sin embargo, está abandonado y no se hace uso de acuerdo a la normatividad, como lo ha demostrado con la Resolución de Gerencia 1273-2013-GODUR-MPC del 27 de diciembre de 2013, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete; la Resolución Directoral 111-2012-MEM/AAE del 25 de abril de 2012, emitida por la Dirección General de Asuntos Ambientales Energéticos del Ministerio de Energía y Minas; la Resolución Directoral 095-2019-GRL/GRDE/DIREFOR del 5 de noviembre de 2019, emitida por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Informal (DIREFOR) del “GORE Lima”; y reitera los argumentos respecto al Acta de diligencia de inspección judicial del 12 de julio de 2022, suscrita por el Segundo Juzgado Civil de Cañete, la cual, constituye prueba nueva (numeral 2.6);
- 7.** Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “los Administrados” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024 y la resolución ficta que se hubiera generado;
- 8.** Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:
- 8.1.** El numeral 120.1) del artículo 120 del 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”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;
- 8.2.** El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, 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;

Legitimidad

- 8.3.** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 8.4.** Mediante escrito presentado el 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024, a folio 1), “el Administrado” solicitó la compraventa directa de “el predio”, por lo cual, se acredita su legitimación para interponer recurso de apelación;

Plazo

- 8.5.** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- 8.6.** Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que el recurso de apelación fue presentado el 18 de noviembre de 2024 (S.I. 33411-2024). No obstante, el recurso de reconsideración ya fue resuelto mediante la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2024 y se encuentra en proceso de ser notificada a “la Administrada”, porque la empresa courier devolvió la notificación señalando que a pesar de haberse enviado para notificar dicha Resolución, al correo moises_felix4@hotmail.com, falta señalar la dirección de “el Administrado”, lo cual fue comunicado a “la SDDI” mediante Memorandum 02037-2024/SBN-GG-UTD del 26 de diciembre de 2024; lo que no impedirá analizar el recurso de apelación interpuesto;

Debe indicarse que “el Administrado” en la solicitud de compraventa presentada el 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024) indicó como domicilio a la Manzana J, Lote 10, Zona A de la Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete. En el recurso de reconsideración presentado el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024), “el Administrado” cambió su domicilio, indicando como domicilio real en la Manzana C-4, Lotes 07, 08, 09, 10 y 11, Zona A, Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete, distrito de San Vicente Cañete. Asimismo, en el presente recurso, “el Administrado” varió de nuevo su domicilio, indicando Manzana C-4, Lote 07, Zona A, Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete, distrito de San Vicente Cañete; siendo ésta la dirección que deberá considerarse para efectos de notificación del acto que emita “la DGPE”;

- 9.** Que, por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación

relacionada con la generación del silencio administrativo negativo, lo cual supondría la resolución ficta;

10. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación;

Determinación de la cuestión de fondo

¿Corresponde aplicar el silencio administrativo negativo al presente caso, porque “la SDDI” no habría emitido su pronunciamiento dentro del plazo?

Descripción de los hechos

11. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa presentada por “el Administrado” mediante escritos del 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024), en donde solicita la compraventa directa de “el predio” invocando la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

12. Que, mediante el Informe Preliminar 00892-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de agosto de 2024 (folio 76) “la SDDI” concluyó que: **1)** Se encuentra inscrito en la partida registral 21111443 del Registro de Predios de la Oficina registral de Cañete, a favor del Gobierno Regional de Lima y anotado con registro CUS 58524. **2)** Se desprende que “el predio” se encontraría desplazado al sureste respecto de su ubicación real, y se encuentra en zona de expansión urbana, asimismo, se puede visualizar que “el predio” estaría cercado por un muro de material noble, en su interior se visualiza dos (2) construcciones de aparente material precario. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de fecha 22 de noviembre de 2023.

13. Que, la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024 declaró improcedente la solicitud de compraventa directa, por lo que “el Administrado” interpuso recurso de reconsideración el 27 de agosto de 2024 (S.I 24535-2024) y posteriormente el 18 de noviembre de 2024 (S.I 33411-2024) interpuso recurso de apelación contra la “resolución ficta que, en Silencio Administrativo Negativo, desestima su recurso de reconsideración” tal como sostiene “el Administrado”.

14. Que, la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDD del 21 de noviembre de 2024, determinó que la Resolución de Gerencia 1273-2013-GODUR-MPC del 27 de diciembre de 2013, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete; la Resolución Directoral 111-2012-MEM/AAE del 25 de abril de 2012, emitida por la Dirección General de Asuntos Ambientes Energéticos del Ministerio de Energía y Minas, carecen de datos técnicos que vinculen los proyectos con “el predio”; asimismo, la Resolución Directoral 095-2019-GRL/GRDE/DIREFOR del 5 de noviembre de 2019, emitida por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Informal (DIREFOR) del “GORE Lima” fue anulada por falta de competencia y sus partidas registrales no corresponden al predio en cuestión, y el Acta de diligencia de inspección judicial del 12 de julio de 2022, suscrita por el Segundo Juzgado Civil de Cañete alude a una partida registral distinta (partida

registral 21111443), por lo cual, desestimó el recurso de reconsideración presentado por “el Administrado” al no haberse presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024.

Marco normativo aplicable al presente caso

8. Que, el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, dispone respecto a *“Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”*;

9. Que, los requisitos para admitir la evaluación de una solicitud de compraventa directa están previstos en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento”, así como en los numerales 6.1) y 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023 (en adelante, “la Directiva”);

10. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de compraventa directa, en donde, se advierte que la primera se refiere a la calificación formal de la solicitud, la cual consiste en la evaluación del cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento”, así como en los numerales 6.1) y 6.2) de “la Directiva”; por lo que de faltar alguno de ellos, se formula la observación para que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, el cual puede ser prorrogado, el administrado pueda subsanarlas, y si transcurrido el plazo referido, sin haberse subsanado las observaciones, la entidad emite resolución declarando la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del proceso, de acuerdo con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

Respecto a los argumentos de “el Administrado”

Acerca de la generación de una resolución ficta que desestima la pretensión de “el Administrado”, en virtud del silencio administrativo negativo.

15. Argumento que obra en el numeral 6.1): “El Administrado” señala que, frente a la decisión de improcedencia contenida en la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, interpuso el recurso de reconsideración contenido en el escrito presentado el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024); y considera que hasta la fecha no se le dio respuesta alguna, pese a que la ley establece como plazo quince (15) días para resolver la impugnación, ya ha operado el silencio negativo administrativo, generándose una resolución ficta que deniega su solicitud de compraventa directa presentada con el escrito del 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024), la cual vulnera su

derecho como administrado porque no se adecúa al principio de legalidad y al principio del debido procedimiento (numerales 2.1 a 2.5);

16. Que, respecto del plazo máximo del procedimiento administrativo, debe considerarse el artículo 153 del “TUO de la LPAG” que dispone que no puede exceder treinta (30) días desde iniciado un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta aquel en que se dicte la resolución respectiva, salvo que la ley establezca trámites cuyo cumplimiento requiera duración mayor;

17. Que, resulta conveniente mencionar que el artículo 32 del “TUO de LPAG”, establece que todos los procedimientos administrativos, por exigencia legal, se deben iniciar por los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, los cuales se clasifican en: 1) Procedimientos de aprobación automática; y 2) procedimientos de evaluación previa por la entidad, de modo que en caso de falta de pronunciamiento oportuno, está sujeto a silencio positivo o silencio negativo. Cada entidad señala estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA, siguiendo los criterios establecidos en el presente ordenamiento;

18. Que, ahora bien, el silencio administrativo negativo se encuentra regulado en el numeral 36.1) del artículo 36 del “TUO de la LPAG”, el cual como consecuencia del vencimiento del plazo, es decir, el paso del tiempo y ante la inacción de la administración, se considera aprobada la petición del administrado si la administración no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente, no siendo necesario expedirse pronunciamiento o documento alguno para que el administrado pueda hacer efectivo su derecho, bajo responsabilidad del funcionario o servidor público que lo requiera;

19. Que, además, debe tenerse en consideración que según el artículo 39 del “TUO de la LPAG”, el plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles;

20. Que, ante ello es necesario precisar que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo 021-2012/VIVIENDA, modificado con la Resolución Ministerial 283-2017/VIVIENDA y Decreto Supremo 011-2020/VIVIENDA (en adelante el “TUPA de la SBN”), se ha verificado que el pedido de nulidad o recurso administrativo contra resolución administrativa no se enmarca dentro de un pedido contenido en “TUPA de la SBN”;

21. Que, resulta pertinente mencionar que mediante el Memorándum 00128-2024/SBN-DNR de 26 de abril de 2024, la Dirección de Normas y Registro complementa la opinión de la Subdirección de Normas y Capacitación de la “SBN” contenida en el Memorándum 00272-2024/SBNDNR-SDNC de 26 de abril de 2024, respecto de la aplicación al silencio administrativo (positivo y negativo) a los procedimientos regulados en “el Reglamento”, señala lo siguiente:

“(…)

- a. En ese orden de ideas, en la medida que la SBN es una entidad de la Administración Pública, **le corresponde aplicar el TUO de la Ley**

27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en forma supletoria, en aquellos aspectos de índole administrativo que se efectúen como parte de los trámites y procedimientos regulados en el SNBE

- b. Sin perjuicio de lo antes expuesto, conforme se precisa en la página 3 de la Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2021- VIVIENDA, en atención a lo indicado por la Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM), a través del Informe 005-2019-CCR-ST, citado en el Decreto Supremo 117-2019-PCM, los procedimientos regulados por la SBN se encuentran dentro de los supuestos de excepción contemplados en el artículo 18 del Reglamento para la aplicación del Análisis de Calidad Regulatoria de procedimientos administrativos establecido en el artículo 2 del Decreto Legislativo 1310, por lo cual se colige que **dichos procedimientos no constituyen propiamente “procedimientos administrativos”, razón por la cual no corresponden ser evaluados conforme a las normas de Análisis de Calidad Regulatoria (ACR), ni requieren ser compendiados y sistematizados en un Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), y, en sentido estricto, tampoco le resultarían de aplicación las reglas del silencio administrativo**”. (el resaltado es nuestro);

22. Que, ahora bien, respecto del marco normativo del Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme a lo dispuesto en el artículo 189 de “el Reglamento”, señala que las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad competente emita un acto de disposición de un predio estatal a su favor, primero está sujeto a una evaluación formal, la cual consiste en que verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en “el Reglamento”; de modo que, de encontrarse observaciones sin ser subsanadas dentro del plazo otorgado, la entidad declara inadmisibles su solicitud. Culminada dicha calificación, la entidad procederá con la calificación sustantiva de la solicitud, conforme establecido en el artículo 190, verificándose de este modo el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Resultado de dicha calificación, se emite un informe el cual incluye la inspección realizada en el predio solicitado; sin embargo, de no cumplir con las condiciones establecidas, se emitirá resolución declarando improcedente la solicitud y conclusión del procedimiento;

23. Que, de dicho contexto, debe citarse que constituyen garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales, lo dispuesto en los literales a) y d) del artículo 7⁶ del “TUO

⁶ “Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) 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.

de la Ley”, las cuales consisten en determinar la primacía de las disposiciones de la Ley 20151 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 y que por consecuencia, todo acto de disposición de dominio a favor de particulares de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación;

24. Que, al respecto resulta conveniente mencionar en cuanto a la naturaleza del silencio administrativo, que éste es considerado como *“la sustitución de la expresión concreta del órgano administrado por la manifestación abstracta prevenida por la Ley, estableciendo una presunción en favor del administrado, en cuya virtud transcurrida un determinado plazo derivamos una manifestación de voluntad estatal con efectos jurídicos en determinado sentido (estimatorio o desestimatorio)”*⁷. En otras palabras, ante el silencio o inactividad de la administración pública que excede el plazo legal previsto para determinado procedimiento, la aplicación de la figura del silencio administrativo supone el atribuir efectos jurídicos negativos o positivos a la falta de pronunciamiento de la administración;

25. Que, adicionalmente es pertinente mencionar que, la “SDDI” ha evaluado el recurso de reconsideración, la misma que emitió la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2024, en donde la “SDDI” determinó desestimar el recurso presentado por “el Administrado”, la cual, hasta la fecha no se ha podido notificar, porque, la empresa courier devolvió la notificación señalando que faltan datos para poder ubicar la dirección señalada;

26. Que, por lo expuesto se ha acreditado que no resulta aplicable el silencio administrativo negativo al presente procedimiento, por lo que debe **declararse improcedente el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado”, por cuanto no se ha originado la resolución ficta por silencio administrativo negativo;**

27. Que, asimismo, es pertinente mencionar que, toda vez que no ha configurado el silencio administrativo negativo, de acuerdo a los fundamentos expuestos, no se ha generado el agotamiento de la vía administrativa según literal a) del numeral 228.2) del artículo 228 del “TUO de LPAG”⁸, quedan a salvo los argumentos

b) La permanencia del dominio del Estado sobre los bienes inmuebles cuyas competencias, para su administración y disposición, hayan sido o sean transferidas a las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

c) La supervisión permanente, a cargo del ente rector, de los actos de adquisición, administración y disposición ejecutados por los organismos que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.

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

f) La transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales, los cuales se encuentran sujetos a la facultad de fiscalización ciudadana. (Texto según el artículo 7 de la Ley 29151)”

⁷ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Décimo Cuarta Edición. Enero. 2014

⁸ “Artículo 228.- Agotamiento de la vía administrativa

228.2 Son actos que agotan la vía administrativa:

los argumentos contenidos en el numeral 6.2) y el mérito probatorio de los documentos presentados por “el Administrado”, para que una vez notificada la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2024, “el Administrado” interponga el recurso de apelación en tiempo y forma contra ésta, permitiéndole expresarse en todos los extremos que considere conveniente impugnar, en el plazo de quince (15) días hábiles, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG” y en concordancia con el numeral 1.2) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”; debiendo devolverse el Expediente a “la SDDI”, para que si “el Administrado” considerara conveniente interponer el recurso de apelación contra la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2024, se proceda a elevarlo para su evaluación y resolución;

28. Que, por último, “la SDDI” en los actos que emita dentro de su competencia y cuando correspondiera, deberá advertir a los administrados acerca de la inaplicación del silencio positivo o negativo a los procedimientos administrativos de “la SBN”, dentro de lo expuesto por el Memorándum 00128-2024/SBN-DNR de 26 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Normas y Registro que complementa la opinión de la Subdirección de Normas y Capacitación de la “SBN” contenida en el Memorándum 00272- 2024/SBNDNR-SDNC de 26 de abril de 2024;

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 **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **MOISES FELIX OLAZABAL**, contra la resolución ficta que en silencio administrativo negativo desestima el recurso de reconsideración contra la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, de acuerdo con los fundamentos expuestos en la presente Resolución, sin agotamiento de la vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley y **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
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

a) El acto respecto del cual no proceda legalmente impugnación ante una autoridad u órgano jerárquicamente superior en la vía administrativa o cuando se produzca silencio administrativo negativo, salvo que el interesado opte por interponer recurso de reconsideración, en cuyo caso la resolución que se expida o el silencio administrativo producido con motivo de dicho recurso impugnativo agota la vía administrativa; o (...).”

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **089765E037**

INFORME N° 00001-2025/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 el administrado Moisés Félix Olazábal

REFERENCIA : a) Memorandum 03208-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I 33411-2024
c) Expediente

FECHA : San Isidro, 2 de enero de 2025

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”), el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MOISES FELIX OLAZABAL**, contra la Resolución ficta que en silencio administrativo negativo desestima el recurso de reconsideración contra la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, que declara inadmisibles su solicitud de compraventa directa del predio de 5 003,01 m², ubicado en el lote 7,8,9,10 y 11, Mz. C-4 de la Asociación de Posesionarios Centro Poblado Nuevo Cañete, distrito de San Vicente, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la partida registral 21111443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS 58524 (en adelante, “el predio”).

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorandum 03208-2024/SBN-DGPE-SDDI recibido el 22 de noviembre de 2024, “la SDDI” remitió el Expediente 556-2024/SBNSDDI, que contiene el escrito presentado el 18 de noviembre de 2024 (S.I 33411-2024) por **MOISES FELIX OLAZABAL** (en adelante, “el Administrado”) contra la resolución ficta que en silencio administrativo negativo desestima, que el recurso de reconsideración contra la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, para que sean resueltos en grado de apelación 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 18 de noviembre de 2024 (S.I 33411-2024) “el Administrado” a través del recurso de apelación, solicita que se revoque y se declare la nulidad de la resolución ficta que, en silencio administrativo negativo desestima el recurso de reconsideración. Adjunta: **1)** Copia del DNI de “el Administrado”; **2)** copia de la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024; **3)** copia del recurso de reconsideración contenido en el escrito



presentado el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024); **4)** copia de la Resolución de Gerencia 1273-2013-GODUR-MPC del 27 de diciembre de 2013, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete; **5)** copia de la Resolución Directoral 111-2012-MEM/AAE del 25 de abril de 2012, emitida por la Dirección General de Asuntos Ambientes Energéticos del Ministerio de Energía y Minas; **6)** copia de la Resolución Directoral 095-2019-GRL/GRDE/DIREFOR del 5 de noviembre de 2019, emitida por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Informal (DIREFOR) del Gobierno Regional de Lima (en adelante, “GORE Lima”); y **7)** Acta de diligencia de inspección judicial del 12 de julio de 2022, suscrita por el Segundo Juzgado Civil de Cañete.

2.2. El escrito presentado el 18 de noviembre de 2024 (S.I. 33411-2024), por “el Administrado” contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales segundo y tercero), en los cuales, cuestiona la resolución negativa ficta, indicando lo siguiente:

2.2.1. Señala que, frente a la decisión de improcedencia contenida en la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, interpuso el recurso de reconsideración contenido en el escrito presentado el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024); y considera que hasta la fecha no se le dio respuesta alguna, pese a que la ley establece como plazo quince (15) días para resolver la impugnación, ya ha operado el silencio negativo administrativo, generándose una resolución ficta que deniega su solicitud de compraventa directa presentada con el escrito del 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024), la cual vulnera su derecho como administrado porque no se adecúa al principio de legalidad y al principio del debido procedimiento (numerales 2.1 a 2.5).

2.2.2. Indica que, si bien es cierto, el “GORE Lima” es el titular registral del “el predio”, sin embargo, está abandonado y no se hace uso de acuerdo a la normatividad, como lo ha demostrado con la Resolución de Gerencia 1273-2013-GODUR-MPC del 27 de diciembre de 2013, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete; la Resolución Directoral 111-2012-MEM/AAE del 25 de abril de 2012, emitida por la Dirección General de Asuntos Ambientes Energéticos del Ministerio de Energía y Minas; la Resolución Directoral 095-2019-GRL/GRDE/DIREFOR del 5 de noviembre de 2019, emitida por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Informal (DIREFOR) del “GORE Lima”; y reitera los argumentos respecto al Acta de diligencia de inspección judicial del 12 de julio de 2022, suscrita por el Segundo Juzgado Civil de Cañete, la cual, constituye prueba nueva (numeral 2.6).

2.3. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “los Administrados” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024 y la resolución ficta que se hubiera generado.

2.4. De acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.4.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del 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”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su



contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

- 2.4.2.** El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, 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;

Legitimidad

- 2.4.3.** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

- 2.4.4.** Mediante escrito presentado el 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024, a folio 1), “el Administrado” solicitó la compraventa directa de “el predio”, por lo cual, se acredita su legitimación para interponer recurso de apelación;

Plazo

- 2.4.5.** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

- 2.4.6.** Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que el recurso de apelación fue presentado el 18 de noviembre de 2024 (S.I. 33411-2024). No obstante, el recurso de reconsideración ya fue resuelto mediante la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2024 y se encuentra en proceso de ser notificada a “la Administrada”, porque la empresa courier devolvió la notificación señalando que a pesar de haberse enviado para notificar dicha Resolución, al correo moises_felix4@hotmail.com, falta señalar la dirección de “el Administrado”, lo cual fue comunicado a “la SDDI” mediante Memorándum 02037-2024/SBN-GG-UTD del 26 de diciembre de 2024; lo que no impedirá analizar el recurso de apelación interpuesto;

Debe indicarse que “el Administrado” en la solicitud de compraventa presentada el 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024) indicó como domicilio a la Manzana J, Lote 10, Zona A de la Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete. En el recurso de reconsideración presentado el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024), “el Administrado” cambió su domicilio, indicando como domicilio real en la Manzana C-4, Lotes 07, 08, 09, 10 y 11, Zona A, Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete, distrito de San Vicente Cañete. Asimismo, en el presente recurso, “el Administrado” varió de nuevo su domicilio, indicando Manzana C-4, Lote 07, Zona A, Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete, distrito de San Vicente Cañete; siendo ésta la dirección que deberá considerarse para efectos de notificación del acto que emita “la DGPE”;



- 2.5. Por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación relacionada con la generación del silencio administrativo negativo, lo cual supondría la resolución ficta.
- 2.6. Asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación;

Determinación de la cuestión de fondo

¿Corresponde aplicar el silencio administrativo negativo al presente caso, porque “la SDDI” no habría emitido su pronunciamiento dentro del plazo?

Descripción de los hechos

- 2.7. “La SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa presentada por “el Administrado” mediante escritos del 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024), en donde solicita la compraventa directa de “el predio” invocando la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 2.8. Mediante el Informe Preliminar 00892-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de agosto de 2024 (folio 76) “la SDDI” concluyó que: **1)** Se encuentra inscrito en la partida registral 21111443 del Registro de Predios de la Oficina registral de Cañete, a favor del Gobierno Regional de Lima y anotado con registro CUS 58524. **2)** Se desprende que “el predio” se encontraría desplazado al sureste respecto de su ubicación real, y se encuentra en zona de expansión urbana, asimismo, se puede visualizar que “el predio” estaría cercado por un muro de material noble, en su interior se visualiza dos (2) construcciones de aparente material precario. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de fecha 22 de noviembre de 2023.
- 2.9. Con la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024, se declaró improcedente la solicitud de compraventa directa, por lo que “el Administrado” interpuso recurso de reconsideración el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024) y posteriormente el 18 de noviembre de 2024 (S.I. 33411-2024) interpuso recurso de apelación contra la “resolución ficta que, en Silencio Administrativo Negativo, desestima su recurso de reconsideración” tal como sostiene “el Administrado”.
- 2.10. La Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDD del 21 de noviembre de 2024, “la SDDI” determinó que la Resolución de Gerencia 1273-2013-GODUR-MPC del 27 de diciembre de 2013, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete; la Resolución Directoral 111-2012-MEM/AAE del 25 de abril de 2012, emitida por la Dirección General de Asuntos Ambientales Energéticos del Ministerio de Energía y Minas, carecen de datos técnicos que vinculen los proyectos con “el predio”; asimismo, la Resolución Directoral 095-2019-GRL/GRDE/DIREFOR del 5 de noviembre de 2019, emitida por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Informal (DIREFOR) del “GORE Lima” fue anulada por falta de competencia y sus partidas registrales no corresponden al predio en cuestión, y el Acta de diligencia de inspección judicial del 12 de julio de 2022, suscrita por el Segundo Juzgado Civil de Cañete alude a una partida registral distinta (partida registral 21111443), por lo cual, desestimó el recurso de reconsideración



presentado por “el Administrado” al no haberse presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024.

Marco normativo aplicable al presente caso

- 2.11.** El numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, dispone respecto a “*Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades*”.
- 2.12.** Los requisitos para admitir la evaluación de una solicitud de compraventa directa están previstos en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento”, así como en los numerales 6.1) y 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023 (en adelante, “la Directiva”).
- 2.13.** El numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de compraventa directa, en donde, se advierte que la primera se refiere a la calificación formal de la solicitud, la cual consiste en la evaluación del cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento”, así como en los numerales 6.1) y 6.2) de “la Directiva”; por lo que de faltar alguno de ellos, se formula la observación para que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, el cual puede ser prorrogado, el administrado pueda subsanarlas, y si transcurrido el plazo referido, sin haberse subsanado las observaciones, la entidad emite resolución declarando la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del proceso, de acuerdo con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

Respecto a los argumentos de “el Administrado”

Acerca de la generación de una resolución ficta que desestima la pretensión de “el Administrado”, en virtud del silencio administrativo negativo.

- 2.14.** Argumento que obra en el numeral 2.2.1): “El Administrado” señala que, frente a la decisión de improcedencia contenida en la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, interpuso el recurso de reconsideración contenido en el escrito presentado el 27 de agosto de 2024 (S.I. 24535-2024); y considera que hasta la fecha no se le dio respuesta alguna, pese a que la ley establece como plazo quince (15) días para resolver la impugnación, ya ha operado el silencio negativo administrativo, generándose una resolución ficta que deniega su solicitud de compraventa directa presentada con el escrito del 3 de junio de 2024 (S.I. 15176-2024), la cual vulnera su derecho como administrado porque no se adecúa al principio de legalidad y al principio del debido procedimiento (numerales 2.1 a 2.5).



- 2.15. Respecto del plazo máximo del procedimiento administrativo, debe considerarse el artículo 153 del “TUO de la LPAG” que dispone que no puede exceder treinta (30) días desde iniciado un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta aquel en que se dicte la resolución respectiva, salvo que la ley establezca trámites cuyo cumplimiento requiera duración mayor.
- 2.16. Resulta conveniente mencionar que el artículo 32 del “TUO de LPAG”, establece que todos los procedimientos administrativos, por exigencia legal, se deben iniciar por los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, los cuales se clasifican en: 1) Procedimientos de aprobación automática; y 2) procedimientos de evaluación previa por la entidad, de modo que en caso de falta de pronunciamiento oportuno, está sujeto a silencio positivo o silencio negativo. Cada entidad señala estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA, siguiendo los criterios establecidos en el presente ordenamiento.
- 2.17. Ahora bien, el silencio administrativo negativo se encuentra regulado en el numeral 36.1) del artículo 36 del “TUO de la LPAG”, el cual como consecuencia del vencimiento del plazo, es decir, el paso del tiempo y ante la inacción de la administración, se considera aprobada la petición del administrado si la administración no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente, no siendo necesario expedirse pronunciamiento o documento alguno para que el administrado pueda hacer efectivo su derecho, bajo responsabilidad del funcionario o servidor público que lo requiera.
- 2.18. Además, debe tenerse en consideración que según el artículo 39 del “TUO de la LPAG”, el plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles.
- 2.19. Ante ello es necesario precisar que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo 021-2012/VIVIENDA, modificado con la Resolución Ministerial 283-2017/VIVIENDA y Decreto Supremo 011-2020/VIVIENDA (en adelante el “TUPA de la SBN”), se ha verificado que el pedido de nulidad o recurso administrativo contra resolución administrativa no se enmarca dentro de un pedido contenido en “TUPA de la SBN”.
- 2.20. Resulta pertinente mencionar que mediante el Memorándum 00128-2024/SBN-DNR de 26 de abril de 2024, la Dirección de Normas y Registro complementa la opinión de la Subdirección de Normas y Capacitación de la “SBN” contenida en el Memorándum 00272- 2024/SBNDNR-SDNC de 26 de abril de 2024, respecto de la aplicación al silencio administrativo (positivo y negativo) a los procedimientos regulados en “el Reglamento”, señala lo siguiente:

“(…)

- a. En ese orden de ideas, en la medida que la SBN es una entidad de la Administración Pública, **le corresponde aplicar el TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en forma supletoria**, en aquellos aspectos de índole administrativo que se efectúen como parte de los trámites y procedimientos regulados en el SNBE



- b. Sin perjuicio de lo antes expuesto, conforme se precisa en la página 3 de la Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2021- VIVIENDA, en atención a lo indicado por la Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM), a través del Informe 005-2019-CCR-ST, citado en el Decreto Supremo 117-2019-PCM, los procedimientos regulados por la SBN se encuentran dentro de los supuestos de excepción contemplados en el artículo 18 del Reglamento para la aplicación del Análisis de Calidad Regulatoria de procedimientos administrativos establecido en el artículo 2 del Decreto Legislativo 1310, por lo cual se colige que **dichos procedimientos no constituyen propiamente “procedimientos administrativos”, razón por la cual no corresponden ser evaluados conforme a las normas de Análisis de Calidad Regulatoria (ACR), ni requieren ser compendiados y sistematizados en un Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), y, en sentido estricto, tampoco le resultarían de aplicación las reglas del silencio administrativo”.** (el resaltado es nuestro).

2.21. Ahora bien, respecto del marco normativo del Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme a lo dispuesto en el artículo 189 de “el Reglamento”, señala que las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad competente emita un acto de disposición de un predio estatal a su favor, primero está sujeto a una evaluación formal, la cual consiste en que verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en “el Reglamento”; de modo que, de encontrarse observaciones sin ser subsanadas dentro del plazo otorgado, la entidad declara inadmisibles sus solicitudes. Culminada dicha calificación, la entidad procederá con la calificación sustantiva de la solicitud, conforme establecido en el artículo 190, verificándose de este modo el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Resultado de dicha calificación, se emite un informe el cual incluye la inspección realizada en el predio solicitado; sin embargo, de no cumplir con las condiciones establecidas, se emitirá resolución declarando improcedente la solicitud y conclusión del procedimiento.

2.22. De dicho contexto, debe citarse que constituyen garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales, lo dispuesto en los literales a) y d) del artículo 7¹ del “TUO de la Ley”, las cuales consisten en determinar la primacía de las disposiciones de la Ley 20151 así como las normas reglamentarias y complementarias, por su

¹ “Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) 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.

b) La permanencia del dominio del Estado sobre los bienes inmuebles cuyas competencias, para su administración y disposición, hayan sido o sean transferidas a las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

c) La supervisión permanente, a cargo del ente rector, de los actos de adquisición, administración y disposición ejecutados por los organismos que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.

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

f) La transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales, los cuales se encuentran sujetos a la facultad de fiscalización ciudadana. (Texto según el artículo 7 de la Ley 29151)”



especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse y que por consecuencia, todo acto de disposición de dominio a favor de particulares de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación;

- 2.23.** Al respecto resulta conveniente mencionar en cuanto a la naturaleza del silencio administrativo, que éste es considerado como *“la sustitución de la expresión concreta del órgano administrado por la manifestación abstracta prevenida por la Ley, estableciendo una presunción en favor del administrado, en cuya virtud transcurrida un determinado plazo derivamos una manifestación de voluntad estatal con efectos jurídicos en determinado sentido (estimatorio o desestimatorio)”*². En otras palabras, ante el silencio o inactividad de la administración pública que excede el plazo legal previsto para determinado procedimiento, la aplicación de la figura del silencio administrativo supone el atribuir efectos jurídicos negativos o positivos a la falta de pronunciamiento de la administración.
- 2.24.** Adicionalmente es pertinente mencionar que, la “SDDI” ha evaluado el recurso de reconsideración, la misma que emitió la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2024, en donde la “SDDI” determinó desestimar el recurso presentado por “el Administrado”, la cual, hasta la fecha no se ha podido notificar, porque, la empresa courier devolvió la notificación señalando que faltan datos para poder ubicar la dirección señalada.
- 2.25.** Por lo expuesto se ha acreditado que no resulta aplicable el silencio administrativo negativo al presente procedimiento, por lo que debe **declararse improcedente el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado”, por cuanto no se ha originado la resolución ficta por silencio administrativo negativo.**
- 2.26.** Asimismo, es pertinente mencionar que, toda vez que no se ha configurado el silencio administrativo negativo, de acuerdo a los fundamentos expuestos, no se ha generado el agotamiento de la vía administrativa según literal a) del numeral 228.2) del artículo 228 del “TUO de LPAG”³, quedan a salvo los argumentos contenidos en el numeral 2.2.2) y el mérito probatorio de los documentos presentados por “el Administrado”, para que una vez notificada la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2024, “el Administrado” interponga el recurso de apelación en tiempo y forma contra ésta, permitiéndole explayarse en todos los extremos que considere conveniente impugnar, en el plazo de quince (15) días hábiles, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral

² MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Décimo Cuarta Edición. Enero. 2014

³ **“Artículo 228.- Agotamiento de la vía administrativa**

228.2 Son actos que agotan la vía administrativa:

a) *El acto respecto del cual no proceda legalmente impugnación ante una autoridad u órgano jerárquicamente superior en la vía administrativa o cuando se produzca silencio administrativo negativo, salvo que el interesado opte por interponer recurso de reconsideración, en cuyo caso la resolución que se expida o el silencio administrativo producido con motivo de dicho recurso impugnativo agota la vía administrativa: o (...).”*



218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG” y en concordancia con el numeral 1.2) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”; debiendo devolverse el Expediente a “la SDDI”, para que si “el Administrado” considerara conveniente interponer el recurso de apelación contra la Resolución 1546-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2024, se proceda a elevarlo para su evaluación y resolución.

- 2.27.** Por último, “la SDDI” en los actos que emita dentro de su competencia y cuando correspondiera, deberá advertir a los administrados acerca de la inaplicación del silencio positivo o negativo a los procedimientos administrativos de “la SBN”, dentro de lo expuesto por el Memorándum 00128-2024/SBN-DNR de 26 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Normas y Registro que complementa la opinión de la Subdirección de Normas y Capacitación de la “SBN” contenida en el Memorándum 00272- 2024/SBNDNR-SDNC de 26 de abril de 2024.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **MOISES FELIX OLAZABAL**, contra la resolución ficta que en silencio administrativo negativo desestima el recurso de reconsideración contra la Resolución 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto 2024, de acuerdo con los fundamentos expuestos en la presente Resolución, sin agotamiento de la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN:

NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Atentamente,

Firmado por:
Manuel Antonio Preciado Umeres
Especialista en Bienes Estatales III
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

Firmado por:
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.1.2.1

