

INFORME N° 00246-2021/SBN-DNR-SDNC

PARA : **VANESSA VILLAVICENCIO CANDIA**
Subdirectora(e) de la Subdirección de Normas y Capacitación

DE : **MARCO LEANDRO OBANDO FERNANDEZ**
Especialista en Normatividad de la SDNC

ASUNTO : Atención de consulta sobre la determinación y aplicación de una penalidad ante el retraso del pago en los procedimientos de compraventa por subasta pública

REFERENCIA : MEMORANDUM N° 03994-2021/SBN-DGPE-SDDI

FECHA : 2 de diciembre del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario consulta cómo se determina la penalidad a la que hace referencia el artículo 73 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales para su aplicación en los procedimientos de compraventa por subasta pública.

Al respecto, se informa a usted lo siguiente:

1. ANTECEDENTE:

Mediante el documento de la referencia a), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario formula la siguiente consulta:

Al verificarse la modificación realizada en "el Reglamento", en cuanto al pago de la contraprestación y su incumplimiento en los actos de disposición de predios estatales a título oneroso, esta Subdirección consideró pertinente la incorporación de lo previsto en los sub numerales 72.1 y 73.1 de "el Reglamento" en "las Bases Administrativas", siendo que, para la aplicación de intereses legales, será el Sistema Administrativo de Tesorería la encargada de su determinación, de acuerdo a lo previsto por la SBS. Sin embargo, en "el Reglamento" no se establece la forma cómo se determina la penalidad por lo que se procede a formular la siguiente consulta: **¿cómo se determina la penalidad que hace referencia el artículo 73° del Reglamento para su aplicación en los procedimientos de venta por subasta pública?**

2. OBJETO DEL INFORME:

Evaluar y atender la consulta relacionada a la determinación y aplicación de una penalidad ante el retraso del pago en los procedimientos de compraventa por subasta pública, formulada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

3. ANÁLISIS:

3.1 Preliminarmente al análisis de fondo, es necesario destacar que las opiniones que emite esta Subdirección, en ejercicio de su función de absolver consultas efectuadas por las áreas de la institución, las entidades y los administrados, sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los predios estatales y demás normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, prevista en el literal j) del numeral 14.1 del artículo 14 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y el literal c) del artículo 37 del Reglamento de

Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, **son de carácter orientador y están referidas al sentido y alcance de la normativa que regula los predios estatales, sobre temas genéricos, sin hacer alusión a casos concretos.**

3.2 Efectuada la indicada precisión, a continuación procederemos a examinar la consulta formulada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario indicada en el rubro *I. Antecedente* del presente Informe.

Ámbito de aplicación del numeral 72.1 del artículo 72 y el numeral 73.1 del artículo 73 del Reglamento

3.3 El nuevo Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, establece en el numeral 72.1 del artículo 72 y el numeral 73.1 del artículo 73 lo siguiente:

Artículo 72.- Pago de la contraprestación

72.1 En los actos de administración y disposición de predios estatales a título oneroso, el pago de la contraprestación se efectúa dentro del plazo máximo de quince (15) días **de notificada la resolución.**

Artículo 73.- Incumplimiento en el pago de la contraprestación

73.1 En caso de que el solicitante no pague la contraprestación en los **plazos indicados en la resolución**, se aplican la penalidad y los intereses legales que se establezcan en la resolución y/o contrato, hasta un plazo adicional máximo de treinta (30) días.

3.4 Como puede apreciarse, la hipótesis de hecho regulada en las normas contenidas en las disposiciones glosadas la constituye aquel supuesto en que el pago de la contraprestación ha sido establecido mediante resolución administrativa. Dicho supuesto se verifica en los procedimientos de compraventa directa, constitución directa de derecho de superficie, constitución directa de derecho de usufructo y constitución directa de arrendamiento, entre otros.

3.5 Sin embargo, la indicada hipótesis no se verifica en el procedimiento de compraventa por subasta pública, debido a que en este procedimiento el pago que debe efectuar el adjudicatario de la buena pro se establece en el Acta que consigna los resultados del acto de subasta pública, complementada por las Bases Administrativas en donde figuran los plazos para el pago. En consecuencia, el numeral 72.1 del artículo 72 y el numeral 73.1 del artículo 73 del Reglamento de la Ley N° 29151 no son aplicables al procedimiento de compraventa por subasta pública.

3.6 En este orden de ideas, el plazo para el pago de la contraprestación en el procedimiento de compraventa por subasta pública, así como las vicisitudes que se presenten ante su incumplimiento, se rigen por las reglas establecidas en la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad" y, subordinadamente, por las Bases administrativas que se aprueben para cada procedimiento.

Determinación y aplicación de una penalidad

3.7 De conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 6.2.5 de la Directiva N° 001-2016/SBN, la SDDI puede postergar o suspender el cronograma de pago del precio de venta de los lotes adjudicados, por razones debidamente justificadas y previa autorización de la DGPE.

3.8 A efectos de implementar la aplicación de la facultad otorgada a la SDDI en el citado dispositivo, la SDDI tiene la potestad de establecer penalidades y/o intereses por los días

adicionales que conceda al adjudicatario de la buena pro para el pago de la contraprestación.

3.9 Sin embargo, en el caso de las penalidades, constituye un requisito necesario para su aplicación que la SDDI cuantifique en las Bases Administrativas con exactitud el monto de la penalidad a imponer, lo cual constituye una garantía mínima de predictibilidad para los administrados. A efectos de determinar *ex ante* el monto de la penalidad en las Bases Administrativas, la SDDI cuenta con discrecionalidad, dentro de los márgenes de lo razonable, hasta que se establezca un sistema fijo de penalidades mediante la aprobación de lineamientos operativos.

3.10 En ese sentido, en caso la SDDI hubiere omitido en las Bases Administrativas la determinación de la penalidad a imponer por los días adicionales que se concedan al adjudicatario de la buena pro para el pago de la contraprestación, la penalidad no podrá ser ejecutada.

4. CONCLUSIONES:

4.1 El numeral 72.1 del artículo 72 y el numeral 73.1 del artículo 73 del Reglamento de la Ley N° 29151 no son aplicables al procedimiento de compraventa por subasta pública.

4.2 Constituye un requisito necesario para la aplicación de una penalidad por los días adicionales que se concedan al adjudicatario de la buena pro para el pago de la contraprestación, que la SDDI cuantifique en las Bases Administrativas con exactitud el monto de la penalidad a imponer, lo cual constituye una garantía mínima de predictibilidad para los administrados; a efectos de determinar *ex ante* el monto de la penalidad en las Bases Administrativas, la SDDI cuenta con discrecionalidad, dentro de los márgenes de lo razonable, hasta que se establezca un sistema fijo de penalidades mediante la aprobación de lineamientos operativos.

4.3 El caso la SDDI hubiere omitido en las Bases Administrativas la determinación de la penalidad a imponer por los días adicionales que se concedan al adjudicatario de la buena pro para el pago de la contraprestación, la penalidad no podrá ser ejecutada.

5. RECOMENDACIÓN:

Se remita el presente Informe a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, previa conformidad de la Dirección de Normas y Registro.

Es todo cuanto se cumple con informar.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
OBANDO FERNANDEZ Marco Leandro
FAU 20131057823 hard
Fecha: 02/12/2021 13:50:38-0500

Especialista legal de la SDNC

Visto el presente Informe, la Subdirectora (e) de Normas y Capacitación expresa su conformidad; en consecuencia, remítase a la Dirección de Normas y Registro.


 Firmado digitalmente por:
VILLAVICENCIO CANDIA Vanessa Silvana
FAU 20131057823 hard
Fecha: 02/12/2021 13:49:35-0500

Subdirectora (e) de Normas y Capacitación

VVC/mof

**MATRIZ N° 02
REQUERIMIENTOS DIVERSOS**

N°	Área de la SBN	Detalle del requerimiento	Fecha del requerimiento	Profesional que solicita el requerimiento	Nivel de prioridad	Observaciones
1	SDNC	Dentro de la sección "Opiniones Orientadoras" del Portal Institucional de la SBN (www.gob.pe/sbn), incorporar los Informes adjuntos al Memorando N° 289-2021/SBN-DNR-SDNC del 29.12.21	29.12.21	Vanessa Silvana Villavicencio Candia	2	


 Firmado digitalmente por:
 VILLAVICENCIO CANDIA Vanessa Silvana
 FAU 20131057823 hard
 Fecha: 05/01/2022 21:54:10-0500

Subdirector (e) de Normas y Capacitación