



RESOLUCIÓN N° 0106-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 19 de agosto de 2016



Visto, el Expediente N° 390-2015/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por el FUNDO SAN FERNANDO S.A. representado por su Apoderada, María Cecilia Puell Manrique, en adelante FUNDO SAN FERNANDO S.A. contra las Resoluciones Nros. 232 y 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril y 10 de febrero de 2016 respectivamente, en adelante "las Resoluciones", por las cuales la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) desestimó el recurso de reconsideración y declaró inadmisibles el pedido de compra venta directa solicitada por el FUNDO SAN FERNANDO S.A., respecto del predio de 834 808,48 m²., ubicado en el Sector Santiaguillo, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11089653 del Registro de Predios de Ica, Zona Registral N° XI-Sede Ica e identificado con CUS N° 91933, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley N° 29151, al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158; 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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver como segunda instancia, los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad a lo establecido en el inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante el ROF de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de mayo de 2016 (S.I. N° 12515-2016), el FUNDO SAN FERNANDO S.A. interpuso recurso de apelación contra "las Resoluciones" en virtud a los siguientes argumentos:

"(...)

ERRORES DE HECHO Y DE DERECHO-FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

- 1) Que, el artículo 209 de la Ley 27444, regula el Recurso de apelación, el mismo que se interpone cuando la impugnación se sustente 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.

- 2) Que, las recurridas incurren en un **GRAVE ERROR**, ya que el procedimiento incoado se encontraba en **ETAPA DE ADMISIBILIDAD** de los documentos exigidos por la Directiva Nro. 006-2014/SBN, por lo que, pasado dicho filtro, recién se debería proceder con la calificación de fondo del expediente. Sin embargo, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario ha entrado a calificar y evaluar el fondo de lo solicitado.
- 3) Que, la **Resolución Nro. 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI** incurre en vicio de nulidad, debido a que, conforme se aprecia en el expediente administrativo los requisitos de ley fueron cumplidos por mi representada, sin embargo después de haber efectuado todos los actos administrativos (presentación de la documentación sustentatoria que acredita la posesión, comunicaciones entre administrado y autoridad), se tiene la resolución materia de cuestionamiento.

Que en nuestra solicitud hemos cumplido plenamente con los requisitos para la **Compraventa Directa por Causal de Posesión**, regulados en el art. 77, inc. "C" del Decreto Supremo Nro. 007-2008-VIVIENDA, que debe ser concordado con la Directiva Nro. 006-2014/SBN sobre "Procedimiento para la aprobación presentado **NO SÓLO UNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA NORMA, SINO QUE SE PRESENTARON TRES DOCUMENTOS COMO A CONTINUACIÓN DETALLO:**

- I) Copia Certificada del Testimonio de la Escritura Pública de compra venta otorgada por Luis Manuel Nicollini de la Fuente a favor de mi representada con fecha 3 de mayo del 2011.

Este documento presentado, se ajusta al siguiente literal:

j.2 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

- II) Copia Legalizada del Acta de Diligencia de Constatación judicial realizada el 29 de Agosto del 2008, en la cual se constató la presencia del Sr. Manuel Nicollini de la Fuente.

- III) Copia Legalizada del Acta de Inspección Judicial realizada el 20 de Octubre del 2011, en la cual se constató la presencia de mi representada.

Estos dos últimos documentos presentados, se encuentran ajustados a los siguientes literales:

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

- 4) Que, asimismo la **Resolución Nro. 232-2016/SBN-DGPE-SDDI** incurre en vicios de nulidad, toda vez que en el considerando 8.2 de la misma, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario precisa que "es pertinente precisar que, la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77 del Reglamento debe guardar correspondencia indubitable con éste... En tal sentido, si bien es cierto la administrada presentó en su oportunidad (subsanción) copia certificada del Testimonio de Escritura Pública de compraventa otorgada por Luis Manuel Nicollini de la Fuente a su favor el 03 de mayo del 2011, a fin de acreditar la transferencia de posesión respecto del predio en su favor, también lo es que, en dicho documento si bien se indica un área de 73.7332 has, sin embargo no fue posible determinar que la mencionada área se superpone con el predio por cuanto la administrada no proporcionó el plano perimétrico y memoria descriptiva, que según antedicha escritura pública forma parte integrante de la misma". Respecto de esto, y en función a la propia naturaleza del recurso impugnatorio de reconsideración, es de recalcar que mi representada adjuntó en calidad de **NUEVA PRUEBA** el plano perimétrico y memoria descriptiva que como anexo forma parte del testimonio de la Escritura Pública de fecha 03.05.2011, que serviría justamente para poder determinar que el área mencionada en el testimonio se superpone con el predio objeto de la solicitud de compraventa directa.
- 5) Al respecto, es necesario precisar que es **erróneo** lo señalado en la recurrida cuando precisa que mi representada pretende, vía reconsideración, mediante la presentación del plano y memoria en cuestión, subsanar extemporáneamente la observación advertida. Ello queda demostrado en que, en su debido momento, cuando nuestro procedimiento fue observado para su admisibilidad, mi representada cumplió con adjuntar la documentación solicitada, incluso adjuntando más documentación probatoria que la requerida, siendo que se presentó oportunamente la Copia Certificada del Testimonio de la Escritura Pública de compraventa otorgada por Luis Manuel Nicollini de la Fuente a favor de mi representada con fecha 3 de mayo del 2011. **SIN EMBARGO, ES DE TOMAR MUY EN CUENTA QUE EN DICHA**





RESOLUCIÓN N° 0106-2016/SBN-DGPE



ESCRITURA PÚBLICA NO SE ENCUENTRA INSERTO NI EL PLANO NI LA MEMORIA DESCRIPTIVA EN CUESTIÓN, POR LO TANTO, MI REPRESENTADA NO HA INCUMPLIDO EN NINGÚN MOMENTO CON EL LEVANTAMIENTO DE LAS OBSERVACIONES EFECTUADAS POR LA SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO, AL CONTRARIO CUMPLIO CON LAS OBSERVACIONES Y EN EXTENSO, PRESENTANDO MÁS DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITADA.

- 6) Por otro lado, el **ERROR MÁS GRAVE** en que incurrió la recurrida está en el tercer párrafo del considerando 8.2 cuando señala que "...debe precisarse que la naturaleza del recurso de reconsideración consiste en que la autoridad que conoció el procedimiento revise nuevamente su pronunciamiento a fin de obtener un nuevo criterio o análisis de los hechos, que revoque lo resuelto; en dicho contexto, no es posible la presentación de documentos que fueron requeridos y no se ofrecieron debidamente en etapas anteriores del procedimiento, en consecuencia, la referida información técnica (plano y memoria descriptiva) no constituye prueba idónea que amerite modificar lo ya discernido en la resolución". Al respecto, es de recalcar, como ya lo hemos señalado, que tanto el plano y la memoria descriptiva no fueron medios probatorios requeridos formalmente por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por lo que, **LOS MISMOS SÍ RESULTAN IDÓNEOS PARA SER CONSIDERADOS COMO NUEVA PRUEBA**, más aún si tomamos en cuenta que tal cual lo indica la misma resolución, la naturaleza del recurso de reconsideración consiste en que la autoridad que conoció el procedimiento revise nuevamente su pronunciamiento a fin de obtener un nuevo criterio o análisis de los hechos, que revoque lo resuelto; y **ESTO CON LA FINALIDAD DE NO VULNERAR EL DEBIDO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, RIGIÉNDOSE NECESARIAMENTE POR LO DISPUESTO POR LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO ADMINISTRATIVO**, que como directrices normativas, determinar la actuación de la Administración Pública.
- 7) Lo señalado anteriormente toma mayor fuerza con lo dispuesto en el último párrafo del considerando 8.2, ya que en dicho párrafo y a raíz del Informe de Brigada Nro. 360-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22.03.2016 se concluye que **"...de la comparación gráfica entre dicha área y el predio, se observa superposición entre ambos en dos áreas de aproximadamente 68,3855 has. y 0.0132 has. que representan el 81.93% del predio. Por lo que, si bien el predio y el área del testimonio comparten un área común y forma similar, su área, linderos y medidas perimétricas no coinciden en su totalidad"**. Con dicha conclusión, es claro **GRAVE CONTRADICCIÓN** en la que incurre la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario al señalar por un lado que la nueva prueba que hemos presentado formalmente no cumple con los requisitos de ley, sin embargo, al desarrollarla sí resulta idónea para la identificación del predio con el área del testimonio. Más aún, resalta **LA IDONEIDAD DE LA NUEVA PRUEBA** cuando la misma Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, precisa en su considerando 8.5 que **"...si bien es cierto, el área del testimonio y el predio comparten un área común y forma similar; aun cuando su área, linderos y medidas perimétricas no coinciden en su totalidad; SIN EMBARGO, ELLO SÓLO FUE POSIBLE DE DETERMINAR CON LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS (PLANO Y MEMORIA DESCRIPTIVA) QUE FUERON PRESENTADOS EN LA RECONSIDERACIÓN"**.
- 8) Tal cual se indicara en los párrafos anteriores, todo acto administrativo, por su propia naturaleza, influye sobre el administrado, y por ello, es que se deben respetar los principios del Derecho Administrativo, tal cual se indica en nuestra expresión de agravios. Por ello, es necesario detallar los principios, sin ser limitativos, que



consideramos están siendo gravemente vulnerados en perjuicio de mi representada:

- **Principio de legalidad.-** Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.
 - **Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, A OFRECER Y PRODUCIR PRUEBAS Y A OBTENER UNA DECISION MOTIVADA Y FUNDADA EN DERECHO. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.
 - **Principio de impulso de oficio.-** Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.
 - **Principio de razonabilidad.-** Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.
 - **Principio de informalismo.-** LAS NORMAS DE PROCEDIMIENTO DEBEN SER INTERPRETADAS EN FORMA FAVORABLE A LA ADMISIÓN Y DECISIÓN FINAL DE LAS PRETENSIONES DE LOS ADMINISTRADOS, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.
 - **Principio de celeridad.-** Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la MÁXIMA DINÁMICA POSIBLE, EVITANDO ACTUACIONES PROCESALES QUE DIFICULTEN SU DESENVOLVIMIENTO O CONSTITUYAN MEROS FORMALISMOS, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.
 - **Principio de eficacia.-** LOS SUJETOS DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEBEN HACER PREVALECER EL CUMPLIMIENTO DE LA FINALIDAD DEL ACTO PROCEDIMENTAL SOBRE AQUELLOS FORMALISMOS CUYA REALIZACIÓN NO INCIDA EN SU VALIDEZ, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.
 - **Principio de simplicidad.-** Los TRÁMITES ESTABLECIDOS POR LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA DEBERÁN SER SENCILLOS, DEBIENDO ELIMINARSE TODA COMPLEJIDAD INNECESARIA, es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir.
- 9) Por último, se precisa que la presente impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas y en cuestiones de puro derecho, según las exigencias del artículo 209 de la Ley N° 27444.
(...)"

4. Que, la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI fue notificada el 25 de abril de 2016, ante el cual el FUNDO SAN FERNANDO S.A. interpone recurso de apelación el 13 de mayo de 2016, según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

Del Recurso de Apelación

De las Etapas del Procedimiento de Compraventa Directa

5. Que, el numeral 6.1 de la Directiva N° 006-2014-SBN que desarrolla el "Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", aprobado por Resolución N° 064-2014-SBN de fecha 05 de setiembre de 2014, en adelante "la Directiva" establece como etapas del procedimiento de venta directa, las siguientes:



RESOLUCIÓN N° 0106-2016/SBN-DGPE



- a. Presentación de la solicitud y generación del expediente de venta.
- b. Evaluación formal de la solicitud.
- c. Inspección Técnica del predio solicitado.
- d. Calificación sustantiva del procedimiento.
- e. De la autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego.
- f. Comunicación de la calificación sustancial de la solicitud.
- g. De la valuación comercial del predio.
- h. Publicidad del procedimiento en venta directa.
- i. De la mejor oferta del precio de venta.
- j. De la emisión del Informe Técnico Legal.
- k. Opinión Técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del Sistema.
- l. De la resolución que aprueba la venta directa.
- m. Del pago de precio de venta.
- n. Del contrato de compraventa y elevación a escritura pública.
- o. Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta.
- p. De la actualización del SINABIP.

6. Que, el numeral 6.3 de "la Directiva" establece la etapa de **Evaluación Formal de la solicitud**, señalando: *"Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento".* (El subrayado es nuestro).

7. Que, del dispositivo legal acotado, se desprende que la etapa de Evaluación Formal de la solicitud comprende la verificación por parte de la SDDI de la documentación presentada por el administrado en su solicitud de venta directa, a fin que ésta se encuentre conforme a los requisitos establecidos en el numeral 6.2 de "la Directiva", otorgándole en caso haya omitido algún requisito y/o su pedido sea impreciso, un plazo legal de quince (15) días hábiles para subsanar lo observado, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su pedido. Por lo que esta etapa refiere la admisibilidad del pedido de venta directa.

8. Que, por otro lado, el numeral 6.5 de "la Directiva" regula la etapa de **Calificación Sustantiva del Procedimiento**, señalando: *"Con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable. Los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.*

En caso que el predio solicitado en venta requiera de alguna acción de saneamiento (independización, rectificación de nombre del titular de dominio u otro similar), estas pueden efectuarse por la misma unidad orgánica que sustenta el procedimiento de venta directa y en el mismo expediente, luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al solicitante.

De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

Cuando el predio se ubica en zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos para la procedencia de la venta directa de acuerdo con la Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF, así como lo indicado en el literal o) del numeral 6.2, se proseguirá con el trámite respectivo; en caso contrario, la solicitud será declarada improcedente.

La calificación favorable de la solicitud de venta directa debe constar en un informe adjuntando además el análisis costo beneficio, conforme al Anexo I". (El subrayado es nuestro).

9. Que, del apartado legal antes citado, se desprende que la etapa de calificación sustantiva comprende una evaluación y análisis de la documentación presentada en la solicitud de venta directa o en la subsanación de alguna observación merituada por el órgano instructor, que determine si el procedimiento amerita o no continuarse, por lo que refiere a una calificación de procedencia o improcedencia del pedido de venta directa.

10. Que, con relación al primer argumento del recurso de apelación interpuesto por el FUNDO SAN FERNANDO S.A., se advierte que la SDDI mediante Oficio N° 690-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de marzo de 2015 que obra a fojas 04 del Expediente N° 390-2015/SBNSDDI, en adelante "el Expediente", la SDDI comunicó al FUNDO SAN FERNANDO S.A. que peticione de manera formal la adjudicación en venta directa de "el predio", presentando para tal efecto los documentos que sustenten su pedido y los requisitos previstos en "la Directiva" y en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

11. Que, el FUNDO SAN FERNANDO S.A. mediante escrito presentado el 12 de junio de 2015 (S.I. N° 13663-2015) que obra a fojas 01 y 02 y 07 al 55 de "el Expediente", cumplió lo requerido por la SDDI, presentando la documentación que alude su solicitud a fojas 02 de "el Expediente".

12. Que, la SDDI mediante Oficio N° 1743-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de setiembre de 2015 que obra a fojas 65 de "el Expediente", en adelante "el Oficio", comunicó al FUNDO SAN FERNANDO S.A. la falta de algunos requisitos contemplados en el numeral 6.2 de "la Directiva", señalando respecto a los requisitos que establece el literal j), lo siguiente: "Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, **debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud**". Asimismo, le otorgó el plazo legal respectivo a fin que subsane lo observado por la SDDI bajo apercibimiento expreso de declararse inadmisibles su solicitud, conforme se aprecia del séptimo párrafo del oficio citado.

13. Que, el Fondo SAN FERNANDO S.A. mediante escrito presentado el 18 de setiembre de 2015 (S.I. N° 21993-2015) presentó los documentos que alude el décimo sexto considerando de la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI, de acuerdo a lo requerido por la SDDI en "el Oficio". Sin embargo, **la SDDI al verificar la correspondencia de los documentos presentados con "el predio"**, advierte mediante Informe de Brigada N° 42-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de enero de 2016 que obra a fojas 88 de "el Expediente", lo siguiente: **i) el Acta de Diligencia de Constatación Judicial de fecha 29 de agosto de 2008 refiere a un área poco mayor que "el predio"; ii) el Acta de Inspección Ocular Judicial del 20 de octubre de 2011, refiere un área aproximada de 83,4928 has. que involucra la totalidad de "el predio"; y iii) el Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta de mayo de 2011 otorgada por Luis Manuel Nicollini de la Fuente a favor del FUNDO SAN FERNANDO S.A., refiere un área menor (73.7332 has.) a "el predio", sin embargo, señala**

RESOLUCIÓN N° 0106-2016/SBN-DGPE

que al no contar con mayor información técnica no fue posible determinar la relación de dicha área con “el predio”.

14. Que, en ese contexto, la SDDI a través de la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI declaró inadmisibile el pedido de venta directa solicitado por el FUNDO SAN FERNANDO S.A. en virtud a que las copias legalizadas de las actas de constatación judicial detalladas en acápite i) y ii) del numeral 17.3.5 del décimo séptimo considerando de la acotada resolución, no resultan idóneas para efectos de acreditar formalmente la transferencia de posesión de “el predio” a favor del FUNDO SAN FERNANDO S.A., por lo que el recurrente no ha subsanado la tercera observación que alude “el Oficio”.

15. Que, al respecto, si bien es cierto, el FUNDO SAN FERNANDO S.A. presentó mayor documentación que la solicitada por la SDDI en “el Oficio”, también es cierto, que la SDDI advirtió al recurrente que la documentación a presentar **debe guardar correspondencia indubitable con “el predio”** materia de venta directa tal y como consta en el séptimo párrafo de “el Oficio”; en tal sentido, al advertir la SDDI mediante Informe de Brigada N° 42-2016/SBN-DGPE-SDDI que existe discrepancia de áreas entre los documentos presentados, así como la falta de presentación del plano perimétrico y memoria descriptiva que conforme a la cláusula segunda del Testimonio de la Escritura Pública de mayo de 2011 -que obra a fojas 72 al 75 de “el Expediente”- forman parte integrante de dicho documento y que resultaba útil para determinar si el área que se indica en ella guardaba correspondencia con “el predio”; se evidencia que el FUNDO SAN FERNANDO S.A. presentó documentación que señalan áreas distintas entre sí con relación a “el predio”, por lo que, no cumplió con lo exhortación realizada por la SDDI en “el Oficio”, por tanto, correspondía declararse en este sentido la inadmisibilidad de su pedido.

Con relación a la “Nueva Prueba” del Recurso de Reconsideración

16. Que, el FUNDO SAN FERNANDO S.A. con escrito presentado el 07 de marzo de 2016 (S.I. N° 05166-2016) interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI presentando para tal efecto como Nueva Prueba: i) el plano perimétrico y la memoria descriptiva que alude la segunda cláusula del Testimonio de Escritura Pública de compra venta de mayo de 2011; ii) el Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 16 de junio de 2011 por la Oficina Registral de Ica; y iii) el Plano de superposición gráfica del total de las cuatro (04) áreas (área que figura en el Testimonio de Escritura Pública de mayo de 2011, área solicitada a la SBN, área con exclusión de la franja marginal del río y el área inmatriculada a favor de la SBN) que obran a fojas 99 al 164 de “el Expediente”.

17. Que, el artículo 208 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG) dispone: “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**. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación”. (El énfasis es nuestro).

18. Que, al respecto, MORÓN URBINA¹ señala:

(...)

En este orden de ideas podemos señalar, que cuando este artículo exige al administrado la presentación de una nueva prueba como requisito de procedibilidad del recurso de reconsideración, se está solicitando que el administrado presente una nueva fuente de prueba, la cual debe tener una expresión material para que pueda ser valorada por la autoridad administrativa. Dicha expresión material es el medio probatorio nuevo.

Es preciso resaltar que el hecho controvertido materia del pronunciamiento por la autoridad administrativa será siempre el hecho materia de prueba. En tal sentido, cualquier medio de prueba que se presente siempre tendrá por finalidad probar este hecho, para así obtener el pronunciamiento favorable de la autoridad.

En tal sentido, debemos señalar que 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 sólo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis.

(...)"



19. Que, la SDDI en el tercer párrafo del numeral 8.2 del octavo considerando de la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI, indicó que el FUNDO SAN FERNANDO S.A. al presentar en calidad de nueva prueba en su recurso de reconsideración (S.I. N° 05166-2016), la documentación técnica que alude la cláusula segunda del Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de mayo de 2011, *pretendía subsanar extemporáneamente la observación advertida en "el Oficio", por lo que manifestó que no es posible la presentación de documentos que fueron requeridos y no se ofrecieron debidamente en etapas anteriores del procedimiento, señalando en consecuencia, que la referida información técnica no constituye prueba idónea que amerite modificar lo ya discernido en la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI.*



20. Que, al respecto y conforme a lo expuesto por MORÓN URBINA, el hecho controvertido del presente procedimiento refiere la incongruencia de áreas que señalan los documentos con los cuales el FUNDO SAN FERNANDO S.A. pretende acreditar la posesión de "el predio", puesto que éstos no guardan correspondencia indubitable con "el predio" materia de venta, de acuerdo a lo indicado por la SDDI en su Informe de Brigada N° 42-2016/SBN-DGPE-SDDI; por tanto, correspondía que la SDDI meritúe las nuevas pruebas aportadas por el FUNDO SAN FERNANDO S.A en su recurso de reconsideración.

21. Que, sin embargo, del cuarto párrafo del numeral 8.2 así como el texto del numeral 8.3 del octavo considerando de la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI que obra a fojas 171 al 173 de "el Expediente", se advierte que *la SDDI valoró los nuevos medios probatorios presentados por el FUNDO SAN FERNANDO S.A. en su recurso de reconsideración* de acuerdo a lo expuesto en el Informe de Brigada N° 360-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de marzo de 2016 que obra a fojas 165 al 167 de "el Expediente", el cual indicó con relación a la **documentación técnica que alude la cláusula segunda del Testimonio de Escritura Pública de mayo de 2011**, que en mérito a las coordenadas desarrolladas del plano perimétrico se obtiene un área de 73,7332 has. que coincide con el área que señala el testimonio, sin embargo, de la comparación gráfica con el área de "el predio", observa una superposición en dos áreas (68,3855 has. y 0,0132 has.) que representa aproximadamente el 81.93% de "el predio", señalando además que no existe entre ellos coincidencia respecto a los linderos y colindancias; asimismo, indicó con relación al **Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 16 de junio de 2011 por la Oficina Registral de Ica**, que éste sólo demostró que el área de 73.7332 has. que coincide con el área que figura en el testimonio, no se encontraba inscrito en el Registro de Predios de Ica; y respecto al **plano de superposición general**, la SDDI manifestó que éste muestra el cambio de área de "el predio" y que el área que aparece en el testimonio se superpone parcialmente con "el predio"; finalmente señaló que **los nuevos medios probatorios no constituyen pruebas idóneas que ameriten modificar lo resuelto en la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI**

¹ MORÓN URBINA. Juan Carlos. "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General". Gaceta Jurídica, Lima, Décima Edición, Febrero, 2014, p. 662 y 663.



RESOLUCIÓN N° 0106-2016/SBN-DGPE



22. Que, conforme a lo expuesto en los numerales precedentes y del texto de la propia Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI, se desprende que existe contradicción entre los argumentos que la SDDI expone en los numerales 8.2 y 8.3 del octavo considerando de la citada resolución, sin embargo, la SDDI resolvió conforme a ley.

23. Que, al respecto, el artículo 10 de la LPAG establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho los siguientes:

- “1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, **salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.** (El énfasis es nuestro).
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o de derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámite esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma”.

24. Que, en efecto, tal como lo dispone el artículo 14 de la LPAG, *procede la conservación del acto cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez no sea trascendente, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora.*

25. Que, en esa misma línea conceptual, MORÓN URBINA² señala que: “La conservación es la figura considerada en la Ley para permitir perfeccionar las decisiones de las autoridades —respaldadas en la presunción de validez— afectadas por vicios no trascendentes sin tener que anularlo o dejarlo sin efecto. A diferencia de la institución de la nulidad; i) la conservación sirve para perfeccionar la validez de un acto nacido imperfecto, mientras la nulidad priva de validez al acto administrativo imperfecto; ii) la nulidad se encuentra reservada para aquellos supuestos de vicios trascendentes; mientras que la procedencia de la conservación, se funda contrariamente en la no trascendencia del vicio incurrido; y iii) la nulidad valora la pureza de los elementos de la generación del acto administrativo; mientras que la conservación privilegia el factor eficacia de la actuación administrativa”.

26. Que, en el numeral 14.2.1 del artículo 14 de la LPAG señala que son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes cuando **el acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas de la motivación.**

27. Que, en ese sentido, conforme se aprecia del texto de los numerales 8.2 y 8.3 del octavo considerando de la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI, existe incongruencia entre ellas al manifestar la SDDI en el numeral 8.2, que no corresponde meritar los nuevos medios probatorios presentados por el FUNDO SAN FERNANDO S.A.

² MORÓN URBINA. Juan Carlos. “Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica, Lima, Décima Edición, Febrero, 2014.

en su recurso de reconsideración, sin embargo, en el numeral 8.3. la SDDI valora cada uno de los nuevos medios probatorios presentados por el recurrente en su recurso de reconsideración, señalando al final, que los nuevos medios probatorios no constituyen pruebas idóneas que ameriten a la SDDI modificar lo resuelto en la Resolución N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI.

28. Que, de otro lado, el numeral 14.2.4 del artículo 14 de la LPAG señala que son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes **cuando se concluya indubitadamente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio.**

29. Que, al respecto, GARCÍA DE ENTERRÍA y RAMÓN FERNÁNDEZ³ señalan:

"(...) es posible que aunque no hubiera existido el defecto formal la decisión de fondo hubiera sido la misma. En tal caso, como dice la Sentencia de 4 de abril de 1997, reiterando una vieja doctrina:

"carece de sentido y toda justificación práctico-jurídica decretar la nulidad de actuaciones pretendida por la recurrente (sobre todo cuando ha tenido lugar, presuntamente, la notificación de la exacción al vendedor-transmisor), por no haberse producido, en definitiva, la indefensión de nadie y porque, en cualquier caso, la anulación de lo actuado a partir de la omisión inicial sólo implicará una reiteración del procedimiento para llegar a una conclusión material o de fondo de igual tenor a la que se ha de dejar plasmada en esta sentencia".

(...)

Si la decisión de fondo hubiera permanecido la misma, no tiene sentido anular el acto recurrido por motivos formales y tramitar otra vez su procedimiento cuyo resultado último ya se conoce. La Administración Pública actúa de acuerdo con el principio de eficacia, dice el artículo 103.1 de la Constitución y el procedimiento administrativo está expresamente sometido por el artículo 74.1 LPC al criterio de celeridad. Eficacia y celeridad sirven de fundamento al principio de economía procesal, al que es contraria la repetición inútil de la tramitación de un expediente".

30. Que, en ese sentido, si bien es cierto existe incongruencia en la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI, la decisión de fondo emitida por la SDDI se efectuó en mérito a la valoración que realizó a las nuevas pruebas aportadas por el FUNDO SAN FERNANDO S.A. en su recurso de reconsideración, por lo que su actuar se encuentra reglada a ley; por tanto, resulta insulso en mérito al principio de eficacia⁴ declarar la nulidad de la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI, por cuanto, la decisión de fondo que emita la SDDI en caso de declararse la nulidad de la referida resolución, resultará siendo la misma que lo decidido en ella.

31. Que, por consiguiente, las Resoluciones Nros. 0067 y 232-2016/SBN-DGPE-SDDI emitidas por la SDDI, no adolecen de vicio alguno contemplado en el artículo 10 de la LPAG que ameriten su nulidad.

32. Que, sin perjuicio de lo expuesto y conforme a lo dispuesto en el numeral 14.3⁵ del artículo 14 de la LPAG, se deberá determinar la existencia de responsabilidad a que hubiere lugar en la expedición de la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

³ GARCÍA DE ENTERRÍA, EDUARDO y TOMÁS RAMÓN FERNÁNDEZ. "Curso de Derecho Administrativo". Tomo I. Palestra Editores S.A.C. Primera Edición Peruana, versión latinoamericana, en base a la duodécima edición (Palestra-Temis 2006). Reimpresión, Febrero 2011, p. 695 y 696.

⁴ Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

(...)

1.10. Principio de eficacia.- Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio".

⁵ Artículo 14.- Conservación del acto

(...)

14.3 No obstante la conservación del acto, subsiste la responsabilidad administrativa de quien emite el acto viciado, salvo que la enmienda se produzca sin pedido de parte y antes de su ejecución".

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0106-2016/SBN-DGPE

y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el FUNDO SAN FERNANDO S.A. representado por su Apoderada, María Cecilia Puell Manrique, contra la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2016 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- Se deberá determinar la responsabilidad a que hubiere lugar en la emisión de la Resolución N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI, conforme a lo dispuesto por el numeral 14.3 del artículo 14 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES