



## **RESOLUCIÓN N°**

**150-2017/SBN-DGPE**

de cielo raso, colocación de puerta enrollable y equipamiento de medidor de luz e instalaciones eléctricas. Cabe precisar, que estas mejoras introducidas eran sumamente necesarias a fin de evitar el colapso del área adyacente al local y para obtener el Certificado de Defensa Civil.

2.3. En tal orden de ideas, debo manifestar que el primer párrafo del artículo 916° con concordado con el artículo 917° del Código Civil, establece que las mejoras necesarias destinadas a e impedir la destrucción y el deterioro del bien deben ser reembolsados al valor actual al tiempo de la restitución del inmueble; más aún, cuando el artículo 918° concordado con el artículo 1123° del citado cuerpo de leyes, precisan la facultad que le asiste al poseedor acreedor de los gastos por las mejoras necesarias para retener la posesión del bien de su deudor haya que peste le pague el valor de las mejoras o garantice dicho pago, derecho real que procede en los casos establecidos por la ley o cuando exista conexión entre el crédito y el bien que se reliene.

2.4. A lo expuesto y en caso de autos, podemos agregar por inferencia lógica que también constituye requisito para ejercer el derecho de retención el hecho de haber obtenido la posesión del inmueble de una manera lícita, es decir, por medio de un crédito de naturaleza determinada o determinable no satisfecho por el deudor, la conexidad de la deuda con la posesión del bien y la falta de garantía suficiente para acreditar el reembolso de los gastos.

2.5. Que, en cuanto a la alegación de la administración respecto a la cláusula contractual que conviene en que todas las mejoras necesarias deben realizarse bajo el costo del arrendatario y que dichas mejoras quedan a favor del Estado, debo manifestar que dicha cláusula contractual ha sido cumplida por el administrado y que las mejoras van a quedar a favor del Estado pues el administrado no se va a llevar las paredes ni el piso; siendo el caso, que ello no implica que el Estado deje de pagar dichas mejoras por cuanto dicha abstención, exoneración de pago o de reembolso de las mismas no constan en ninguna de las cláusulas del contrato.

2.6. Que, si el Estado quiere interpretar dicha cláusula en el sentido de que los gastos por mejoras necesarias no deben ser reembolsadas, estaríamos ante una de las causales de nulidad del acto jurídico por contravenir normas de orden público que han sido referidas en el numeral 2.3) del presente recurso, deviniendo en una arbitrariedad respecto del ejercicio abusivo del poder por parte del Estado, lo cual no halla cabida en nuestro ordenamiento jurídico.

2.7. Que, a dimensión constitucional de los hechos planteados por el recurrente obliga a la administración pública a orientar sus actos conforme a los valores superiores, los principios constitucionales y los derechos fundamentales que la Constitución consagra, respetando y prefiriendo el principio jurídico de supremacía de la Constitución, toda vez, que la administración pública, al igual que los poderes del Estado y los órganos constitucionales, se hallan sometidos, en primer lugar a la Constitución de forma directa y en segundo lugar, al principio de legalidad, conforme lo establece el artículo 51° de la Constitución; siendo ello, que la legitimidad de los actos administrativos no viene determinada por el respeto a la ley sino por su vinculación a los preceptos constitucionales, tal como se acredita con lo señalado en el artículo IV del TP de la Ley del Procedimiento Administrativo General, modificada por el Decreto Legislativo 1272."

7. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

8. Que, "la Resolución" se notificó el 06 de mayo de 2017, ante el cual "el administrado" interpuso el recurso de apelación el 26 de mayo de 2017, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

9. Que, por consiguiente habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo.



## DEL RECURSO DE APELACIÓN Y LA CUESTIÓN JURÍDICA

10. Que, “el administrado” señala que “la Resolución” adolece de vicio de nulidad en cuanto se habría realizado una errónea y arbitraria interpretación de la cláusula contractual de mejoras necesarias realizadas a “el inmueble”, solicitando se disponga: **a)** El pago de los gastos inherentes a las mejoras necesarias introducidas en el local arrendado conforme a la Pericia de parte y **b)** La venta del local a “el administrado” fijándose un justiprecio que contemple los gastos irrogados.

## RESPECTO A LA INTERPRETACIÓN DE LA CLÁUSULA CONTRACTUAL

11. Que, el artículo 92° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIVENDA-Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “El Reglamento”), establece que el arrendamiento de predios estatales se efectuará mediante convocatoria pública, y excepcionalmente, de manera directa.

12. Que, la Directiva N° 005-2016/SBN que regula el Procedimiento para el Arrendamiento de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad (en adelante “la Directiva”), establece que el arrendamiento se efectúa sobre predios de dominio estatal de libre disponibilidad que se encuentran inscritos a favor del Estado o de la respectiva entidad pública, pudiendo constituirse sobre predios no inscritos cuando la entidad pública arrendadora acredite el derecho de propiedad que le asiste, subsistiendo la obligación de dicha entidad de realizar el saneamiento técnico –legal. En cualquiera de los casos, el predio debe estar registrado en el SINABIP.

13. Que, por su lado, el numeral 6.3.17 de “la Directiva”, establece que la renovación del contrato de arrendamiento procede siempre que no se exceda del plazo máximo previsto en la normatividad vigente, sea solicitada con una anticipación no menor de dos (02) meses al vencimiento del plazo de vigencia y siempre que el arrendatario se encuentre al día en los pagos estipulados en el contrato primigenio. Para dicho efecto, se requiere efectuar una nueva valorización del arrendamiento, de acuerdo a las normas vigentes sobre la tasación de predios estatales, la cual es cancelada por el administrado, no siendo necesaria la nueva valorización en el supuesto a que se refiere el numeral 2) del artículo 94 del Reglamento, en cuyo caso se toma como referencia la valorización anterior, ajustada con el IPC.

14. Que, de la revisión de actuados, a folios 41 se tiene el Contrato de Arrendamiento N° 17-2014/SBN-DGPE de fecha 22 de agosto de 2014 y a folios 48 a 50 se tiene el Contrato de Arrendamiento N° 08-2016/SBN-DGPE de fecha 03 de febrero de 2016, mediante el cual se acredita la renovación de arrendamiento respecto de “el inmueble”, realizada en términos de “la Directiva”.

15. Que, de la lectura del Contrato de Arrendamiento N° 08-2016/SBN-DGPE de fecha 03 de febrero de 2016 (Contrato de Renovación de Arrendamiento), se lee lo siguiente:

“(…)

### **CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: DE LA EJECUCIÓN DE MEJORAS**

EL ARRENDATARIO se compromete a efectuar bajo su coto todas las reparaciones y obras necesarias que EL PREDIO requiera, así como los gastos de conservación, mantenimiento y pago de los tributos que le corresponden. Toda mejora introducida en el inmueble materia del presente contrato quedará a favor de EL ESTADO.

### **CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: DE LAS OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO**

Comprometiéndose EL ARRENDATARIO a cumplir con las obligaciones siguientes:

- a)** No destinar EL PREDIO a un fin distinto al objeto del presente objeto
- b)** Pagar la suma pactada mensualmente
- c)** Pagar puntualmente el importe de todos los servicios públicos suministrados en beneficio de EL PREDIO, tales como agua y desagüe, energía eléctrica y los tributos municipales que gravan EL PREDIO, así como el Impuesto al Patrimonio Predial (…)



## **RESOLUCIÓN N° 150-2017/SBN-DGPE**

16. Que, por otro lado, mediante Memorando N° 00130-2016/SBN-OAF-SAT de fecha 05 de diciembre de 2016 (folios 118 y 119) y Memorando N° 00134-2016/SBN-OAF-SAT de fecha 09 de diciembre de 2016 (folios 132 y 133), la Supervisora del Sistema Administrativo de Tesorería de la SBN, comunicó que “el administrado” adeudada cinco meses de renta con respectivos intereses; requiriéndose la devolución del área arrendada y el pago de la suma adeudada ascendente a S/. 8, 002.95 (ocho mil dos con 95/100 soles) mediante Oficio N° 42-17/SBN-DGPE de fecha 09 de enero de 2017 - Carta Notarial N° 157767 (fojas 164 y 165) y disponiéndose la extinción del arrendamiento directo por renovación mediante Resolución N° 0291-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de abril de 2017.

17. Que, en ese sentido, estando a que el artículo 6.3.15 de “la Directiva” establece que el arrendamiento se extingue, entre otros, por el incumplimiento de las disposiciones establecidas en el contrato, la Directiva, el Reglamento y el Derecho Común, en lo que fuera aplicable, esta Dirección verifica que “la Resolución” ha sido expedida acorde a Ley.

18. Que, si bien “el administrado” ha alegado como agravio una errónea y arbitraria interpretación de la cláusula contractual de mejoras necesarias realizadas a “el inmueble”, señalando que las mejoras realizadas al bien objeto de arrendamiento deberán ser reembolsadas para cuyo efecto adjunta el Informe de Valuación Comercial de la Construcción y Mejora de la Tienda N° 214 presentada con fecha 13 de julio de 2017 obrante a folios 250 a 251, se debe señalar que “la Directiva” ha establecido en su artículo 5.11 que “*las mejoras necesarias, útiles y de recreo que se efectúen en el predio, requieren autorización escrita de la entidad arrendadora y **no tienen carácter reembolsable a la conclusión del arrendamiento***” y estando que la cláusula décimo primera del Contrato N° 08-2016/SBN-DGPE (Contrato de renovación) estableció que **toda mejora introducida en el inmueble materia del presente contrato quedará a favor de EL ESTADO.**

19. Que, en ese sentido, en estricta observancia del Principio de Legalidad<sup>2</sup> que prescribe que 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**, y en tanto que las interpretaciones que realice “el administrado” respecto a la cláusula contractual de pago por mejoras realizadas a “el inmueble” resultan insuficientes para desvirtuar los

<sup>2</sup> Respecto al segundo punto planteado, referido a la cuestionada legalidad del objeto del acto impugnado, es de señalar que el principio de legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. 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.

En concordancia con el citado principio de legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, regulado en el numeral 2 del artículo 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a la licitud del objeto, en mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.



fundamentos de "la Resolución" y amparar su solicitud, debiendo por el contrario sujetarse al marco jurídico vigente, máxime si como se ha señalado, existe norma expresa que vincula la actuación de la Administración, configurándose un imposible jurídico además de irregular pretender concertar contra lo establecido por Ley; por tanto, corresponde a esta Dirección declarar insubsistente el agravio invocado y desestimar el recurso en este extremo.

20. Que, por otro lado, "el administrado", sostiene que "la Resolución" adolece de vicio de nulidad por contravención a los artículos 916<sup>o3</sup>, 917<sup>o4</sup> y 918<sup>o5</sup> del Código Civil que regulan la figura jurídica de "Mejoras", "el Derecho al Valor de las Mejoras" y "el Derecho de Retención en materia de Mejoras" alegando la aplicación de dichas normas y el derecho a asistirle.

21. Que, al respecto, el Artículo X del Título Preliminar del Código Civil regula el Principio de Supletoriedad estableciendo que "*Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza*"; es decir, que la supletoriedad en la aplicación de los fundamentos y principios que encontramos en el Título Preliminar del Código Civil permite que cuando la normatividad específica no encuentre una solución acorde siguiendo criterios de interpretación extensiva permita utilizar las ideas jurídicas contenidas en el Título Preliminar para poder solucionarlos para nadie entonces es ajeno a la transversalidad de los Principios contenidos en el Código y su necesaria aplicación cuando se hace referencia a situaciones donde existen vacíos o deficiencias de concretización jurídica.

22. Que, en ese orden, habiéndose verificado que la cuestión jurídica referida a "las mejoras necesarias, útiles y de recreo efectuada en "el predio" encuentra regulación en "la Directiva" que regula el Procedimiento para el Arrendamiento de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad, es decir, norma especial, la misma que proscribe el carácter reembolsable de las mejoras cuales fuera su clasificación, la norma común o general, a saber, los artículos 916<sup>o</sup>; 917<sup>o</sup> y 918<sup>o</sup> del Código Civil no resulta aplicables al presente caso, debiendo desestimar en este extremo el recurso interpuesto.

23. Que, sin perjuicio de lo señalado en relación a la solicitud de nulidad de "la Resolución" dentro del recurso impugnatorio de apelación, es menester precisar que el artículo 209<sup>o</sup> del T.U.O de la LPAG establece que "el recurso de apelación se interpondrá 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".

24. Que, en tal sentido, la pretensión de "el administrado" de que a través de su recurso se re-califique el procedimiento de extinción de arrendamiento de "el predio" y se disponga el pago de los gastos inherentes a las mejoras necesarias introducidas en el local arrendado así como la venta del local fijándose además un justiprecio que contemple los gastos, no constituye supuesto contemplado en el artículo 209<sup>o</sup> de la LPAG, puesto que la apelación es un medio que se interpone con la finalidad de que la autoridad superior jerárquica resuelva en mérito una revisión integral del procedimiento

<sup>3</sup> Artículo 916° - Clases de mejoras

Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien. Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien. Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

<sup>4</sup> Artículo 917° - Derecho al valor de las mejoras

El poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual. La regla del párrafo anterior no es aplicable a las mejoras hechas después de la citación judicial sino cuando se trata de las necesarias.

<sup>5</sup> Artículo 918°.- Derecho de retención en materia de mejoras

En los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención.



**RESOLUCIÓN N° 150-2017/SBN-DGPE**

administrativo desde una perspectiva de puro derecho y/o de diferente interpretación de las pruebas producidas presentadas con anterioridad al recurso administrativo, por tanto, no requiere ni admite nuevos petitorios, más aún, de procedimientos en los que no se generó contradicción; asimismo, tampoco admite la presentación de "nuevas pruebas" como sí ocurre en la reconsideración, supuesto que tampoco es subsumible en tanto "el administrado" varió su recurso impugnatorio. En ese sentido, resulta inoficioso valorar los argumentos respecto a nueva solicitud que sustentan el recurso de apelación como meritar la documentación que argumenta tal pedido mediante la absolución del presente recurso.



25. Que, finalmente, respecto al abuso de derecho y la arbitrariedad que alega "el administrado" en la emisión de "la Resolución", se debe señalar que en efecto, es principio básico del Estado Constitucional de Derecho y de la actuación de la Administración la proscripción del ejercicio u omisión abusivo de un derecho, sin embargo, es cierto también que en el presente caso, la Administración ha ejercido su facultades conforme a Derecho y a las atribuciones conferidas en que "el Reglamento" así como "en la Directiva" respecto al Procedimiento de Arrendamiento, sustentando y motivando el acto administrativo objeto de cuestionamiento en el Principio de Legalidad que vincula la actuación de esta Superintendencia y los órganos que la conforman, esto es, el incumplimiento de las obligaciones acarrea el extinción del contrato de arrendamiento y que las mejoras no son reembolsables.



26. Que, aunado a ello, se verifica que "la Directiva" es clara y expresa al señalar que no es posible el reembolso de las mejoras, siendo además que el Contrato de renovación establece en su Cláusula Séptima - Marco Legal Aplicable: *"El presente contrato de arrendamiento directo se rige por las disposiciones contenidas en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIIVENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2007/SBN, que regula el "Procedimiento para el Arrendamiento de Predios del Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad" aprobado por la Resolución N° 032-2007/SBN y la Directiva N° 002-2007/GG que regula el Procedimiento de Arrendamiento de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad administrados por la Superintendencia de Bienes Nacionales, aprobada por la Resolución N° 033-2007/SBN-GG, en lo que fueren aplicables, la Ley N° 30201, el Código Procesal Civil y el Código Civil"*, por lo que, reputándose como públicas las normas y leyes y de conocimiento general, resulta improcedente alegar abuso de derecho o arbitrariedad, así como posible vicio de nulidad, en tanto que "el administrado" tenía juicio de los alcances del contrato celebrado y las obligaciones adquiridas, resultando inoficioso la formulación de un reexamen de lo pactado; por consiguiente, no habiéndose acreditado el agravio invocado, más allá de una mera afirmación o interpretaciones y pretensiones antojadizas, conviene a esta Dirección desestimar el recurso interpuesto.

27. Que, por la atención antes expuesta, corresponde ratificar las consideraciones sustentadas en "la Resolución", debiendo declarar infundado el recurso de apelación interpuesto y dar por agotada la vía administrativa.



De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

**SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Declarar infundado el recurso de apelación presentado por don **SANDRO GUSTAVO FIGUEROA ALBA**, contra la Resolución N° 0291-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de abril de 2017, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dando por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



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



**RESOLUCIÓN N° 150-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 03 de octubre del 2017.

**VISTO:**

El Expediente N° 925-2015/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por don **SANDRO GUSTAVO FIGUEROA ALBA**, en adelante "el administrado", contra la Resolución N° 0291-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de abril de 2017 (en adelante "la Resolución"), mediante la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), dispuso la extinción del arrendamiento directo por renovación aprobada mediante la Resolución N° 1147-2015/SBN-DGPE-SDAPE sobre área de 17,02 m<sup>2</sup>, ubicada en la Avenida Abancay N° 214, distrito, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 07022848 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima y anotado con CUS N° 27004, en adelante "el predio".



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), 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 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 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *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<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, por escrito presentado con fecha 26 de mayo de 2017 (S.I N° 16593-2017), "el administrado" interpuso recurso de reconsideración señalando los siguientes fundamentos:

"(...)

2. Cabe precisar, que el administrado recibió el citado inmueble en un deplorable estado de conservación, el cual era equiparable a un inmueble en estado ruinoso, con dos paredes colapsadas, carente de servicios básicos y por tanto inhabitables, conforme se acredita con las fotografías tomadas y que forma parte del acervo probatorio del presente recurso.

3. En tal orden de ideas, tenemos que el administrado realizó por cuenta propia todos los gastos concernientes al reforzamiento de las estructuras básicas, la construcción de paredes, del cielo raso, la implementación del piso por cuanto era de tierra, etc.; acreditando gastos que superan los USD, 10, 000.00 dólares americanos, con la finalidad de que dicho inmueble pueda ser destinado a local comercial, toda vez que así lo especificaban las normas destinadas a obtener el Informe Favorable del área de Defensa Civil; siendo por ello, que habiéndose producido la modificación material del inmueble con las obras realizadas por el administrado, también se ha producido el aumento de su valor económico, circunstancia que no puede pasar desapercibida por cuanto resulta incontrovertible toda vez que dichas mejoras necesarias han impedido la destrucción y el deterioro del bien, conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 916° del Código Civil vigente.

4. Estando a lo expuesto en el numeral precedente, tenemos que el artículo 917° del citado cuerpo de leyes establece que, a quien realiza las mejoras necesarias y útiles le asiste el derecho al valor actual de las mismas al tiempo de la restitución del inmueble.

5. Asimismo, el artículo 918° de la precitada norma faculta para que el poseedor que debe ser reembolsado por las mejoras realizadas, retenga la posesión del bien de su deudor hasta que éste le pague el valor de las mejoras o le garantice dicho pago.

6. Consecuentemente, exigimos a usted se sirva disponer el pago de las mejoras que ascienden a la suma de UDS 10, 000.000 dólares americanos para lo cual comunicamos que ejercemos nuestro derecho real de retención de la posesión hasta tanto no se efectúe el pago o se garantice el mismo, quedando a su disposición para una Audiencia de Conciliación respecto de nuestra petición, a fin de contemplar diversas alternativas como la continuidad del arrendamiento hasta la cancelación total de las mejoras, o en todo caso, la transferencia del local a favor del administrado al justiprecio correspondiente".

5. Que, mediante Oficio N° 3747-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de junio de 2017, la SDAPE solicita a "el administrado" la presentación de nueva prueba que sustente su recurso de reconsideración otorgándosele el plazo de tres días hábiles bajo apercibimiento de desestimarse el mismo.

6. Que, mediante escrito presentado el 28 de junio de 2017 (S.I. N° 20973-2017), "el administrado", en virtud del Principio de Informalismo, solicita se califique su recurso de reconsideración como un recurso de apelación, señalando los siguientes fundamentos:

"(...)

## 2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

2.1. Que, mediante la Resolución N° 0291-2017/SBN-DGPE-SDAPE, se resuelve disponer la extinción del arrendamiento directo por renovación respecto del local comercial ubicado en la Av. Abancay N° 214, Cercado de Lima y mediante Oficio N° 3747-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de junio de 2017 (cuarto párrafo), la administración refiere que conforme a lo señalado en la cláusula décimo primera del contrato "el arrendatario se compromete a efectuar bajo su costo todas las reparaciones y obras necesarias que el predio requiera, así como los gastos de conservación, mantenimiento y pago de los tributos que le corresponde. Toda mejora introducida en el inmueble materia del presente contrato quedará a favor del Estado".

2.2. A este respecto, debo manifestar que el recurrente recibió el inmueble referido en un estado deplorable, no apto para los fines de local comercial por cuanto carecía de falso piso y piso, dos paredes de barro y caña (quincha) derruidas, el techo a punto de colapsar y carente de servicios básicos, lo cual obligó al recurrente a la construcción de las paredes con material noble, la construcción de columnas y vigas de concreto, falso piso y colocación de losetas, reforzamiento de las vigas del techo y construcción