



RESOLUCIÓN Nº

0016-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de febrero de 2024

VISTO:

El **Expediente 285-2023/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentado por **DORA IBARRA RICALDE DE PACHERREZ**, contra la Resolución 1193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2023 que declaró inadmisibile la solicitud de venta directa respecto de un área de 152,44 m² correspondiente al lote 17 de la manzana "J" del Asentamiento Humano José Santiago Zapata Silva, distrito y provincia de Sullana y departamento de Lima, que forma parte de predio estatal de mayor extensión inscrito en la partida registral P15046256 del Registro de Predios de Piura, anotado con CUS 76248 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la SBN"); 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50^o y 51^o del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "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 l) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

4. Que, a través del Memorándum 04862-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2023, la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por **DORA IBARRA RICALDE DE PACHERREZ**, (en adelante "la administrada") en contra de la Resolución 1193-2023/SBN- DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI; asimismo, remitió el Expediente 285-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 170 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 22 de diciembre de 2023 [(S.I. 35930-2023), folio 166], "la administrada" cuestiona la Resolución 1193-2023/SBN- DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 [(en adelante la "Resolución impugnada"), folio 141], a fin de que declare la nulidad y/o revoque. Cabe precisar que, de los argumentos que sustentan la apelación presentada se ha considerado aquellas que efectivamente contradicen la "Resolución impugnada", tales como:

- 5.1. Sostiene que, no se ha respetado los plazos de ley para resolver lo solicitado, según lo establece la Ley 27444 que aprueba la Ley del Procedimiento Administrativo General;
- 5.2. Alega que, al desestimar el recurso de reconsideración, afecta -según dice- el derecho a la posesión que mantiene y demuestra con documentos fehacientes desde antes del 25 de noviembre de 2010, con ello vulnera el debido proceso y causa perjuicio económico, debido que dicha resolución desestima injustamente su pretensión;
- 5.3. Asimismo, menciona que no hay correcta interpretación de la ley, toda vez que según el artículo 896° del Código Civil establece que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad;
- 5.4. Señala que, la presentación de documentos que sustentan su posesión desde el 2010, fueron desestimados aludiendo que ya habían sido presentados y examinados; sin embargo, dice que no se evaluó –entre otros- los siguientes documentos: 1) acta de inspección judicial de 1 de julio de 2010; y, 2) ficha catastral urbana Individual emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana de 15 de setiembre de 2010; y
- 5.3. Aunado a ello, en el ítem 6. Disposiciones generales del escrito de apelación, "la administrada" ha señalado que la antigüedad de la posesión se ha sustentando –entre otros- con los siguientes documentos: 1) Certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana de junio de 2010, en el que aclara que si bien tiene un error de tipeo este se corrigió en el plano de ubicación, por lo que solicita para acreditar su posesión antes del 25 de noviembre de 2010; y, 2) Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Única Denominación del Asentamiento Humano Santa Teresita de Sullana de 1 de julio de 2010, con el que demuestra posesión antes del 25 de noviembre de 2010;

6. Que, es conveniente señalar que el numeral 1) de los fundamentos de hecho del recurso de apelación tiene como finalidad describir situaciones de hecho que se advierten en los actuados administrativos del presente procedimiento; por lo que, no serán objeto de **evaluación en razón que no rebaten los argumentos expuestos en la "Resolución**

impugnada”;

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la administrada”; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada;

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 General³(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 Asimismo, 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 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 9 de marzo de 2023 [(Solicitud de ingreso 05899-2023), foja 1 al 3], “la administrada” solicitó la venta directa de “el predio” por posesión consolidada, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

Plazo

8.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° 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 mediante correo institucional del 14 de diciembre de 2023 (según el cargo de correspondencia por correo-notificación 3457-2023/SBN-GG-UTD) se trasladó a “la administrada” la Notificación 3457-2023/SBN-GG-UTD la cual contenía la “Resolución impugnada”, a la dirección electrónica señalada por la misma; sin embargo, se advirtió que no ha dado acuse de recibo hasta la fecha;

8.7 No obstante de ello, se advierte que “la administrada” presentó su recurso de apelación el 22 de diciembre de 2023, adjuntando copia de la Notificación 3457-2023/SBNGG-UTD. Por lo tanto, si bien no existió acuse de recibo, se acredita que

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial. 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: 349A900453

“la administrada” si tomó conocimiento de la “Resolución impugnada”; en ese sentido, procede aplicarse el saneamiento de notificación defectuosa conforme a lo establecido en el numeral 27.2⁴) del artículo 27° del “TUO de la LPAG” y se tiene por bien notificado. En consecuencia, se considera que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;

8.8 En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140° y 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo descrito y al numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;

9. Que, de lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

10. Que, asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “la administrada”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento”, a fin de garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7⁵) del artículo 86°, numeral 120.1 del artículo 120° del “TUO de LGPA”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la oportunidad de la subsanación de las observaciones advertidas por Subdirección de Desarrollo Inmobiliaria, como la instancia previa, a la solicitud presentada por “la administrada”; así como, las consecuencias de no subsanar dentro del plazo otorgado por la autoridad administrativa.

Respecto de la descripción de los hechos

11. Que, mediante escritos presentados el 9 de marzo de 2023 (Solicitudes de Ingreso 05899-2023 y 05900-2023), “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y solicita la desafectación parcial de “el predio” (fojas 1 al 2 y 38 al 39 respectivamente);

12. Que, de la evaluación realizada por la “SDDI”, mediante el Oficio 02634-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio del 2023 [(en adelante el “Oficio”1), fojas 79 al 80], se le comunicó la evaluación a su solicitud y se pidió a “la administrada” subsanar lo siguiente: **a)** confirmar que la evaluación se realizará sobre “el área gráfica”, caso contrario, deberá presentar documentación técnica conforme lo establecido en el literal 5 del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”; y, **b)** presentar nueva documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del

⁴ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

⁵ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos:

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las

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:

numeral 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN. Para tal efecto, se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo, en virtud del numeral 189.2) del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1) del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”. Cabe precisar que, el “Oficio 1” fue notificado el 12 de junio de 2023; por lo tanto, el plazo máximo venció el **26 de junio de 2023**;

13. Que, “la administrada” dentro del plazo, presentó el escrito s/n el 20 de junio de 2023 [(Solicitud de Ingreso 15892-2023), folios 82 a 84], sin adjuntar documentación alguna;

14. Que, posteriormente, fuera del plazo establecido en el “Oficio 1”, “la administrada”, mediante la Solicitud de Ingreso 17267-2023 (folio 85 a 99) presentado el 05 de julio de 2023, interpone recurso de reconsideración contra dicho oficio, adjuntando –entre otros- los siguientes documentos: i) copia de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) desde el 2008 hasta el 2023 (fojas 86 al 94); ii) copia de recibos de pago con sello de cancelado de fecha 1 de octubre de 2012, 17 de enero de 2018, 5 de marzo de 2014, 5 de marzo de 2014, 4 de julio de 2023, 28 de febrero de 2022 y 04 de julio de 2023 (fojas 94 al 96); y, iii) copia del Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 30 de noviembre de 2011 (fojas 96 y 97);

15. Que, la “SDDI” mediante el Oficio 03631-2023/SBN-DGPE-SDDI de 14 de agosto de 2023 [(en adelante el “Oficio 2”), folio 104], informó a “la administrada” que el “ Oficio 1” no es recurrible en vía recursiva, toda vez que, no se ha finalizado un procedimiento al amparo de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales y tampoco produce indefensión al administrado; por lo que, continuaría con el procedimiento y la evaluación de la Solicitud de Ingreso 15892-2023 presentada dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1”;

16. Que, mediante la **Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 2 de noviembre de 2023 (fojas 111), la “SDDI” declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa, presentadas por “la administrada”, al haberse determinado lo siguiente:

16.1 No cumplió con subsanar las observaciones formuladas mediante el “Oficio 1”, con el cual se le requirió que confirme si la evaluación se realizará sobre el área gráfica, caso contrario presentar documentación técnica; y, se solicitó que presente nueva documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; y,

16.2 Asimismo, señaló que el recurso de reconsideración interpuesto mediante la Solicitud de Ingreso 17267-2023 en contra del “Oficio 1”, fue atendida mediante el “Oficio 2” con el cual se indicó que el primer oficio no es recurrible en vía recursiva;

17. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2023 [(Solicitud de Ingreso 31561-2023), fojas 116], “la administrada” interpone recurso de reconsideración contra la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI, alegando que no se ha respetado los plazos de ley para resolver lo solicitado, según expresa el “TUO de la LPAG” y se debe reconsiderar la decisión adoptada en dicha resolución por las nuevas pruebas que alcanza, las cuales no pudo obtenerlas por los pocos días o plazo que se le dio (10 días);

18. Que, en atención al recurso de reconsideración en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” a través de la “Resolución impugnada” sustentó lo siguiente:

18.1 Si bien se presentó diversa documentación en el escrito de reconsideración que no obraba en el expediente al momento de emitir la primera resolución, “la administrada” interpreta que el recurso de reconsideración le da nueva oportunidad de presentar la documentación que se requirió con el “Oficio 1”, lo que no constituye la finalidad del recurso, por lo tanto, no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto por la SDDI; y,

18.2 Respecto de la demás documentación, si bien obraban en el expediente al momento de emitirse la primera resolución, estos ya fueron evaluados, por lo tanto no constituyen nueva prueba y tampoco modifica lo resuelto por la SDDI;

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

19. Que, debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

20. Que, el ítem 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa la posesión colindada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;

21. Que, asimismo, respecto de la desafectación de predios de dominio público el numeral 92.1 del artículo 92° de “el Reglamento”, estableció que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable;

22. Que, asimismo, el artículo 189° de “el Reglamento” establece **respecto de la evaluación formal de la solicitud del acto de disposición** que, evaluada la solicitud, de corresponder se solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requerir documentación complementaria; asimismo, se verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Para tal efecto, a **fin de subsanar las observaciones se otorga el plazo no mayor de diez (10) días, el mismo que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado**. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que subsanen las observaciones, **se declara la inadmisibilidad de la solicitud**;

23. Que, asimismo, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que la SDDI procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, **requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la**

solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

24. Que, aunado a ello, el artículo 151° de “TUO de LGPA” establece que el **plazo vence el último momento del día hábil fijado**, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido;

25. Que, asimismo, el numeral 147.1) del artículo 147° de la “TUO de la LPAG” señala que los plazos **fijados por norma expresa son improrrogables**, salvo disposición habilitante en contrario. Sin embargo, la autoridad competente **puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o funcionarios**, respectivamente conforme lo prevee el numeral 147.2) del citado artículo. Además, el numeral 147.3) del referido artículo señala que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros;

26. Que, de igual forma serán de aplicación a la presente las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales⁶, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

Respecto de la oportunidad y consecuencias de la subsanación de las observaciones a la solicitud

27. Que, la oportunidad para subsanar las observaciones a la solicitud de compraventa es dentro del plazo de diez (10) días, de conformidad al artículo 189° de “el Reglamento” en concordancia con la numeral 6.3) de “la Directiva”, de haberse notificado correctamente el Oficio que contiene las observaciones bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud;

28. Que, en el caso concreto, se ha demostrado que, la “SDDI” comunicó y notificó correctamente el “Oficio 1” a la administrada, conforme a lo descrito en considerando décimo segundo de la presente resolución. En relación a ello, “la administrada” a través de la Solicitud de ingreso 15892-2023 presentada dentro del plazo establecido en el “Oficio 1” ha ejercido correctamente la oportunidad para subsanación;

29. Que, en consecuencia del cumplimiento de los plazos, corresponde que autoridad administrativa realice una adecuada valoración de los argumentos y medios probatorios presentados por “la administrada” presentados dentro del plazo y emitir un pronunciamiento motivado, de modo que, de determinarse que el solicitante no cumplió con todos los requisitos establecidos en el marco normativo que lo sustenta, corresponde declarar inadmisibile la solicitud. En tal sentido, conforme a la evaluación realizada por la “SDDI” a través de la Resolución 1071-2023/SBN-SDDI (según expuesto en el considerando décimo sexto de la presente resolución), se declaró inadmisibile su solicitud de compraventa directa, toda vez que no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones trasladadas;

30. Que, por otro lado, es necesario mencionar que, “la administrada” presentó de modo extemporáneo del plazo otorgado en el “Oficio 1”, la Solicitud de Ingreso 17267-2023 adjuntando diversa documentación con la finalidad de ser valorada como nueva prueba a través del recurso de reconsideración. Se debe precisar que, los documentos presentados

⁶ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y

fuera del plazo otorgado al amparo del artículo 189° de “el Reglamento” en concordancia con la numeral 6.3) de “la Directiva”, no corresponden ser valorado ser por extemporáneos.

31. Que, es conveniente dejar en claro que de conformidad al artículo 219° del “TUO de la LPAG”, el objeto de la **reconsideración es que la autoridad que emitió el acto administrativo** corrija éste siempre que, existan algún hecho nuevo vinculado directamente con alguno de los argumentos que sustentan la resolución que desestima su solicitud. Asimismo, es necesario precisar que, conforme al artículo 1° de “TUO de LGPA” el acto administrativo” constituyen *declaraciones de las entidades, en el marco de normas del derecho público, destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.* En tal sentido, conforme comunicó la “SDDI” a “la administrada” mediante el “Oficio 2”, el “Oficio 1” no es recurrible en vía recursiva; por lo tanto, es conforme que la “SDDI” continúe con la evaluación del procedimiento con la información con la que contaba, habiendo emitido la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI;

32. Que, “la administrada” interpone recurso de reconsideración (Solicitud de Ingreso 31561-2023) en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI; se verificó que fue resuelto por la “SDDI” dentro del plazo de 15 días de interpuesto, conforme al artículo 207°⁷ de la Ley 27444 que aprueba Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la “Ley 27444”), a través de la “Resolución impugnada” declarando infundada dicho recurso según lo descrito en el décimo octavo considerando de la presente resolución;

33. Que, de lo expuesto se ha acreditado que en el presente procedimiento se ha dado cumplimiento a las etapas y plazos establecidos en “el Reglamento”, “la Directiva”, “TUO de LGPA” y la “Ley 27444”; de modo que, **no se ha advertido la vulneración, desconocimiento o lesión a un derecho o interés legítimo de “la administrada”, de modo que si se y se ha respeto el principio del debido procedimiento**⁸; en tal sentido, corresponde declararse infundada el recurso de apelación en contra de la “Resolución impugnada”;

De los argumentos de “la administrada”

Sin perjuicio de lo expuesto en los considerando precedentes, conviene pronunciarse respecto de los argumentos vertidos en el recurso de apelación por “la administrada” que cuestionan la “Resolución impugnada”:

Respecto al primer argumento

34. Que, “la administrada” señala que el recurso de reconsideración que desestima su petición afecta su derecho a la posesión que mantiene y que señala haber demostrado

⁷ Artículo 218. Recursos administrativos:

218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración
b) Recurso de apelación

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

⁸ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1.2. Principio del debido procedimiento.-

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones

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: 349A900453

con documentos fehacientes desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que afecta su derecho al debido proceso, así como también causa perjuicio económico por cuanto la referida sentencia (resolución) desestima injustamente su pretensión;

- 34.1** Al respecto, de lo expresado por “la administrada” debe resaltarse que en el escrito del recurso de reconsideración (Solicitud de Ingreso 31561-2023) pidió que se reconsidere la decisión adoptada en la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI, por las nuevas pruebas que alcanza, las cuales no pudo obtener a los pocos días o plazos que se le dio (10 días). En tal sentido, se concluye que “la administrada” empleo el recurso de reconsideración a fin de adjuntar documentación que no cumplió con presentar oportunamente dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1, no siendo dicho recurso el medio idóneo para tal fin;
- 34.2** En esa misma línea, de la revisión de la documentación adjunta al escrito de recurso de reconsideración (Solicitud de Ingreso 31561-2023) en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se advierte que es la misma documentación que “la administrada” adjuntó mediante la Solicitud de Ingreso 17267-2023 con la cual pretendió interponer recurso de reconsideración en contra del “Oficio 1”; en tal sentido, la documentación presentada no puede considerarse como prueba nueva que desvirtuó los argumentos de la “Resolución impugnada”;
- 34.3** En tal sentido, “la administrada” de haber considerado que el plazo otorgado mediante el “Oficio 1” era insuficiente para cumplir con la presentación de documentos solicitados, estuvo facultada para solicitar la ampliación del plazo al amparo del numeral 147.2 del artículo 147° del “TUO de LGPA” antes del vencimiento, y no emplear el recurso de reconsideración, cuya finalidad es distinta. En consecuencia, la SDDI actuó conforme a ley, respetando el principio del debido procedimiento;

Respecto al segundo argumento

35. Por otro lado, “la administrada” señala que en el presente procedimiento se ha venido interpretando erróneamente la ley, debido que el artículo 896° del Código Civil la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad y los atributos de la propiedad son el uso disfrute y reivindicación (artículo 923° del Código Civil);

- 35.1** Al respecto, se debe precisar que, “el predio” recae sobre un predio estatal de mayor extensión, el cual corresponde a un equipamiento urbano cuyo uso es “servicios comunales”, por lo tanto, constituye un predio estatal de dominio público, el cual forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en tal sentido, al evaluarse en el procedimiento de venta directa el cumplimiento de alguna de las causales establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento” y los requisitos desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, resulta necesario evaluar si corresponde la desafectación dentro del marco legal del SBNE conforme al artículo 92° de “el Reglamento”; por lo que, el pedido de venta directa sobre un bien de dominio pública exige una evaluación integral dentro del marco normativo del SBNE;
- 35.2** En ese sentido, “la administrada” al solicitar la compraventa de “el predio” al amparo de la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, debió acreditar haber cumplido estrictamente los requisitos establecidos en la norma mencionada anteriormente; sin embargo, conforme a lo descrito en los considerandos procedentes “la administrada” no cumplió con lo solicitado;

dentro del plazo; por lo tanto, se desestima el argumento señalado por “la administrada”;

Respecto del tercer argumento

36. “La administrada” menciona que ha sustentado su posesión desde antes del año 2010, con documentos que fueron son desestimados aludiendo que ya habían sido presentados y examinados, sin considerar que los siguientes documentos no obran en dicho expedientes: i) Acta de Inspección Judicial de 1 de julio de 2010; ii) Ficha Catastral Urbana Individual emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana de 15 de setiembre de 2010; y, iii) Ficha Catastral Urbana Individual emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana de fecha de impresión de 15 de noviembre de 2013; iv) Nuevos planos de replanteo de coordenadas del predio y memoria descriptiva;

36.1 En tal sentido, se reitera que el “Oficio 1” mediante el cual la SDDI trasladó a “la administrada” las observaciones a la solicitud de compraventa directa otorgando el plazo de diez (10) días para la subsanación, cuyo plazo venció el 26 de junio de 2023, **no constituye un acto administrativo, sino un instrumento propio del procedimiento administrativo, tampoco finalizó el procedimiento administrativo ni produjo indefensión al administrado, por lo dicho oficio no es recurrible debido.** En ese mismo sentido, el recurso de reconsideración presentado el 5 de julio de 2023 (extemporáneo) con la Solicitud de Ingreso 17267-2023, mediante el cual adjunta nueva documentación, no reúne la naturaleza de un recurso impugnatorio conforme lo señaló el “Oficio 2”; por lo tanto, al haberse presentado fuera del plazo establecido en el “Oficio 1”, no correspondía que la “SDDI” evalué los documentos adjuntos;

36.2 En esa misma línea, al haberse verificado que la documentación presentada con la Solicitud de Ingreso 17267-2023 fue presentada nuevamente en el recurso de reconsideración (Solicitud de Ingreso 31561-2023) en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI;

36.3 En tal sentido, los documentos indicados en el ítem ii), iii) y iv) descritas en 35° considerando, no corresponden ser valorados por haberse presentado de modo extemporáneo, así como los demás documentos presentados con la Solicitud de Ingreso 17267-2023; asimismo, el documento indicado en el ítem i) si fue evaluado oportunamente por la SDDI, el cual determinó que no cumplió con los requisitos. Por lo tanto, debe desestimarse el presente argumento por los motivos expuestos. Finalmente, se precisa que, esta Dirección no puede reevaluar las pruebas ya actuadas por la SDDI en la etapa de evaluación;

37. Que, en ese orden de ideas, debe **declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la administrada” contra “la Resolución impugnada”** al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, “la administra” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **DORA IBARRA RICALDE DE PACHERREZ**, contra la Resolución 1193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 1193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023.

ARTÍCULO 3°. – **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.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00087-2024/SBN-DGPE

A : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

DE : **ANGELA BOLAÑOS MADUEÑO**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de Apelación en contra de la Resolución 1193-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 35930-2023
b) Memorandum 04862-2023/SBN-DGPE-SDDI
c) Expediente 285-2023/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 29 de febrero de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia, relacionados a recurso de apelación presentado por **DORA IBARRA RICALDE DE PACHERREZ** en contra de la Resolución 1193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2023 que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa respecto de un área de 152,44 m² correspondiente al lote 17 de la manzana "J" del Asentamiento Humano José Santiago Zapata Silva, distrito y provincia de Sullana y departamento de Lima, que forma parte de predio estatal de mayor extensión inscrito en la partida registral P15046256 del Registro de Predios de Piura, anotado con CUS 76248 (en adelante, "el predio");:

ANTECEDENTES

1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la SBN"); 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. De acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos

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



administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.

4. A través del Memorándum 04862-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2023, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **DORA IBARRA RICALDE DE PACHERREZ**, (en adelante “la administrada”) en contra de la Resolución 1193-2023/SBN- DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI; asimismo, remitió el Expediente 285-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 170 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Mediante escrito de apelación presentado el 22 de diciembre de 2023 [(S.I.35930-2023), folio 166], “la administrada” cuestiona la Resolución 1193-2023/SBN- DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 141], a fin de que declare la nulidad y/o revoque. Cabe precisar que, de los argumentos que sustentan la apelación presentada se ha considerado aquellas que efectivamente contradicen la “Resolución impugnada”, tales como:

- 5.1. Sostiene que, no se ha respetado los plazos de ley para resolver lo solicitado, según lo establece la Ley 27444 que aprueba la Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 5.2. Alega que, al desestimar el recurso de reconsideración, afecta -según dice- el derecho a la posesión que mantiene y demuestra con documentos fehacientes desde antes del 25 de noviembre de 2010, con ello vulnera el debido proceso y causa perjuicio económico, debido que dicha resolución desestima injustamente su pretensión.
- 5.3. Asimismo, menciona que no hay correcta interpretación de la ley, toda vez que según el artículo 896° del Código Civil establece que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.
- 5.4. Señala que, la presentación de documentos que sustentan su posesión desde el 2010, fueron desestimados aludiendo que ya habían sido presentados y examinados; sin embargo, dice que no se evaluó –entre otros- los siguientes documentos: 1) acta de inspección judicial de 1 de julio de 2010; y, 2) ficha catastral urbana Individual emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana de 15 de setiembre de 2010.
- 5.3. Aunado a ello, en el ítem 6. Disposiciones generales del escrito de apelación, “la administrada” ha señalado que la antigüedad de la posesión se ha sustentando –entre otros- con los siguientes documentos: 1) Certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana de junio de 2010, en el que aclara que si bien tiene un error de tipeo este se corrigió en el plano de ubicación, por lo que solicita para acreditar su posesión antes del 25 de noviembre de 2010; y, 2) Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Única Denominación del Asentamiento Humano Santa Teresita de Sullana de 1 de julio de 2010, con el que demuestra posesión antes del 25 de noviembre de 2010.

6. Es conveniente señalar que el numeral 1) de los fundamentos de hecho del recurso de apelación tiene como finalidad describir situaciones de hecho que se advierten en los actuados administrativos del presente procedimiento; por lo que, no serán objeto de evaluación en razón que no rebaten los argumentos expuestos en la “Resolución impugnada”.



7. En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la administrada”; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada;

8. 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 General³(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 Asimismo, 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 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 9 de marzo de 2023 [(Solicitud de ingreso 05899-2023), foja 1 al 3], “la administrada” solicitó la venta directa de “el predio” por posesión consolidada, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

8.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° 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 mediante correo institucional del 14 de diciembre de 2023 (según el cargo de correspondencia por correo-notificación 3457-2023/SBN-GG-UTD) se trasladó a “la administrada” la Notificación 3457-2023/SBN-GG-UTD la cual contenía la “Resolución impugnada”, a la dirección electrónica señalada por la misma; sin embargo, se advirtió que no ha dado acuse de recibo hasta la fecha.

8.7 No obstante de ello, se advierte que “la administrada” presentó su recurso de apelación el 22 de diciembre de 2023, adjuntando copia de la Notificación 3457-2023/SBNGG-UTD. Por lo tanto, si bien no existió acuse de recibo, se acredita que “la administrada” si tomó conocimiento de la “Resolución impugnada”; en ese sentido, procede aplicarse el saneamiento de notificación defectuosa

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020



conforme a lo establecido en el numeral 27.2⁴) del artículo 27° del “TUO de la LPAG” y se tiene por bien notificado. En consecuencia, se considera que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”.

- 8.8** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140° y 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo descrito y al numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”.

9. De lo expuesto en el octavo numeral de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.

10. Asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “la administrada”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento”, a fin de garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7⁵) del artículo 86°, numeral 120.1 del artículo 120° del “TUO de LGPA”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la oportunidad de la subsanación de las observaciones advertidas por Subdirección de Desarrollo Inmobiliaria, como la instancia previa, a la solicitud presentada por “la administrada”; así como, las consecuencias de no subsanar dentro del plazo otorgado por la autoridad administrativa.

Análisis

Respecto de la descripción de los hechos

11. Mediante escritos presentados el 9 de marzo de 2023 (Solicitudes de Ingreso 05899-2023 y 05900-2023), “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y solicita la desafectación parcial de “el predio” (fojas 1 al 2 y 38 al 39 respectivamente).

12. De la evaluación realizada por la “SDDI”, mediante el Oficio 02634-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio del 2023 [(en adelante el “Oficio”1), fojas 79 al 80], se le comunicó la evaluación a su solicitud y se pidió a “la administrada” subsanar lo siguiente: **a)** confirmar que la evaluación se realizará sobre “el área gráfica”, caso contrario, deberá presentar documentación técnica conforme lo establecido en el literal 5 del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”; y, **b)** presentar nueva documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral

⁴ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

⁵ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos:

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones.



6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN. Para tal efecto, se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo, en virtud del numeral 189.2) del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1) del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”. Cabe precisar que, el “Oficio 1” fue notificado el 12 de junio de 2023; por lo tanto, el plazo máximo venció el **26 de junio de 2023**.

13. “La administrada” dentro del plazo, presentó el escrito s/n el 20 de junio de 2023 [(Solicitud de Ingreso 15892-2023), folios 82 a 84], sin adjuntar documentación alguna.

14. Posteriormente, fuera del plazo establecido en el “Oficio 1”, “la administrada”, mediante la Solicitud de Ingreso 17267-2023 (folio 85 a 99) presentado el 05 de julio de 2023, interpone recurso de reconsideración contra dicho oficio, adjuntando –entre otros- los siguientes documentos: i) copia de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) desde el 2008 hasta el 2023 (fojas 86 al 94); ii) copia de recibos de pago con sello de cancelado de fecha 1 de octubre de 2012, 17 de enero de 2018, 5 de marzo de 2014, 5 de marzo de 2014, 4 de julio de 2023, 28 de febrero de 2022 y 04 de julio de 2023 (fojas 94 al 96); y, iii) copia del Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 30 de noviembre de 2011 (fojas 96 y 97).

15. La “SDDI” mediante el Oficio 03631-2023/SBN-DGPE-SDDI de 14 de agosto de 2023 [(en adelante el “Oficio 2”), folio 104], informó a “la administrada” que el “Oficio 1” no es recurrible en vía recursiva, toda vez que, no se ha finalizado un procedimiento al amparo de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales y tampoco produce indefensión al administrado; por lo que, continuaría con el procedimiento y la evaluación de la Solicitud de Ingreso 15892-2023 presentada dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1”.

16. Mediante la **Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 2 de noviembre de 2023 (fojas 111), la “SDDI” declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa, presentadas por “la administrada”, al haberse determinado lo siguiente:

16.1 No cumplió con subsanar las observaciones formuladas mediante el “Oficio 1”, con el cual se le requirió que confirme si la evaluación se realizará sobre el área gráfica, caso contrario presentar documentación técnica; y, se solicitó que presente nueva documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

16.2 Asimismo, señaló que el recurso de reconsideración interpuesto mediante la Solicitud de Ingreso 17267-2023 en contra del “Oficio 1”, fue atendido mediante el “Oficio 2” con el cual se indicó que el primer oficio no es recurrible en vía recursiva.

17. Mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2023 [(Solicitud de Ingreso 31561-2023), fojas 116], “la administrada” interpone recurso de reconsideración contra la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI, alegando que no se ha respetado los plazos de ley para resolver lo solicitado, según expresa el “TUO de la LPAG” y se debe reconsiderar la decisión adoptada en dicha resolución por las nuevas pruebas que alcanza, las cuales no pudo obtenerlas por los pocos días o plazo que se le dio (10 días).

18. En atención al recurso de reconsideración en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” a través de la “Resolución impugnada” sustentó lo siguiente:



- 18.1** Si bien se presentó diversa documentación en el escrito de reconsideración que no obraba en el expediente al momento de emitir la primera resolución, “la administrada” interpreta que el recurso de reconsideración le da nueva oportunidad de presentar la documentación que se requirió con el “Oficio 1”, lo que no constituye la finalidad del recurso, por lo tanto, no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto por la SDDI.
- 18.2** Respecto de la demás documentación, si bien obraban en el expediente al momento de emitirse la primera resolución, estos ya fueron evaluados, por lo tanto no constituyen nueva prueba y tampoco modifica lo resuelto por la SDDI;

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

19. Debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”).

20. El ítem 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa la posesión colindada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

21. Asimismo, respecto de la desafectación de predios de dominio público el numeral 92.1 del artículo 92° de “el Reglamento”, estableció que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

22. De otro lado, el artículo 189° de “el Reglamento” establece **respecto de la evaluación formal de la solicitud del acto de disposición** que, evaluada la solicitud, de corresponder se solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requerir documentación complementaria; asimismo, se verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Para tal efecto, a **fin de subsanar las observaciones se otorga el plazo no mayor de diez (10) días, el mismo que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado.** Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que subsanen las observaciones, **se declara la inadmisibilidad de la solicitud.**

23. En relación a ello, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que la SDDI procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, **requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles** la



solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”.

24. Aunado a ello, el artículo 151° de “TUO de LGPA” establece que el **plazo vence el último momento del día hábil fijado**, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido.

25. Asimismo, el numeral 147.1) del artículo 147° de la “TUO de la LPAG” señala que los plazos **fijados por norma expresa son improrrogables**, salvo disposición habilitante en contrario. Sin embargo, la autoridad competente **puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o funcionarios**, respectivamente conforme lo prevee el numeral 147.2) del citado artículo. Además, el numeral 147.3) del referido artículo señala que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.

26. De igual forma serán de aplicación a la presente las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales⁶, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

Respecto de la oportunidad y consecuencias de la subsanación de las observaciones a la solicitud

27. La oportunidad para subsanar las observaciones a la solicitud de compraventa es dentro del plazo de diez (10) días, de conformidad al artículo 189° de “el Reglamento” en concordancia con la numeral 6.3) de “la Directiva”, de haberse notificado correctamente el Oficio que contiene las observaciones bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud.

28. En el caso concreto, se ha demostrado que, la “SDDI” comunicó y notificó correctamente el “Oficio 1” a la administrada, conforme a lo descrito en numeral décimo segundo del presente informe. En relación a ello, “la administrada” a través de la Solicitud de ingreso 15892-2023 presentada dentro del plazo establecido en el “Oficio 1” ha ejercido correctamente la oportunidad para subsanación.

29. En consecuencia del cumplimiento de los plazos, corresponde que autoridad administrativa realice una adecuada valoración de los argumentos y medios probatorios presentados por “la administrada” presentados dentro del plazo y emitir un pronunciamiento motivado, de modo que, de determinarse que el solicitante no cumplió con todos los requisitos establecidos en el marco normativo que lo sustenta, corresponde declarar inadmisibles la solicitud. En tal sentido, conforme a la evaluación realizada por la “SDDI” a través de la Resolución 1071-2023/SBN-SDDI (según expuesto en el numeral décimo sexto de la presente resolución), se declaró inadmisibles su solicitud de compraventa directa, toda vez que no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones trasladadas.

30. Por otro lado, es necesario mencionar que, “la administrada” presentó de modo extemporáneo del plazo otorgado en el “Oficio 1”, la Solicitud de Ingreso 17267-2023 adjuntando diversa documentación con la finalidad de ser valorada como nueva prueba a través del recurso de reconsideración. Se debe precisar que, los documentos presentados

⁶ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.



fuera del plazo otorgado al amparo del artículo 189° de “el Reglamento” en concordancia con la numeral 6.3) de “la Directiva”, no corresponden ser valorado ser por extemporáneos.

31. Es conveniente dejar en claro que de conformidad al artículo 219° del “TUO de la LPAG”, el objeto de la **reconsideración es que la autoridad que emitió el acto administrativo** corrija éste siempre que, existan algún hecho nuevo vinculado directamente con alguno de los argumentos que sustentan la resolución que desestima su solicitud. Asimismo, es necesario precisar que, conforme al artículo 1° de “TUO de LGPA” el acto administrativo” constituyen *declaraciones de las entidades, en el marco de normas del derecho público, destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta*. En tal sentido, conforme comunicó la “SDDI” a “la administrada” mediante el “Oficio 2”, el “Oficio 1” no es recurrible en vía recursiva; por lo tanto, es conforme que la “SDDI” continúe con la evaluación del procedimiento con la información con la que contaba, habiendo emitido la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI.

32. “La administrada” interpone recurso de reconsideración (Solicitud de Ingreso 31561-2023) en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI; se verificó que fue resuelto por la “SDDI” dentro del plazo de 15 días de interpuesto, conforme al artículo 207^{o7} de la Ley 27444 que aprueba Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la “Ley 27444”), a través de la “Resolución impugnada” declarando infundada dicho recurso según lo descrito en el décimo octavo numeral del presente informe.

33. De lo expuesto se ha acreditado que en el presente procedimiento se ha dado cumplimiento a las etapas y plazos establecidos en “el Reglamento”, “la Directiva”, “TUO de LGPA” y la “Ley 27444”; de modo que, **no se ha advertido la vulneración, desconocimiento o lesión a un derecho o interés legítimo de “la administrada”, de modo que si se y se ha respeto el principio del debido procedimiento⁸**; en tal sentido, corresponde declararse infundada el recurso de apelación en contra de la “Resolución impugnada”.

De los argumentos de “la administrada”

Sin perjuicio de lo expuesto en los numeral precedentes, conviene pronunciarse respecto de los argumentos vertidos en el recurso de apelación por “la administrada” que cuestionan la “Resolución impugnada”:

Respecto al primer argumento

34. “La administrada” señala que el recurso de reconsideración que desestima su petición afecta su derecho a la posesión que mantiene y que señala haber demostrado con

⁷ Artículo 218. Recursos administrativos:

218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración

b) Recurso de apelación

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

⁸ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1.2. Principio del debido procedimiento.-

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten



documentos fehacientes desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que afecta su derecho al debido proceso, así como también causa perjuicio económico por cuanto la referida sentencia (resolución) desestima injustamente su pretensión.

- 34.1** Al respecto, de lo expresado por “la administrada” debe resaltarse que en el escrito del recurso de reconsideración (Solicitud de Ingreso 31561-2023) pidió que se reconsidere la decisión adoptada en la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI, por las nuevas pruebas que alcanza, las cuales no pudo obtener a los pocos días o plazos que se le dio (10 días). En tal sentido, se concluye que “la administrada” empleo el recurso de reconsideración a fin de adjuntar documentación que no cumplió con presentar oportunamente dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1, no siendo dicho recurso el medio idóneo para tal fin;
- 34.2** En esa misma línea, de la revisión de la documentación adjunta al escrito de recurso de reconsideración (Solicitud de Ingreso 31561-2023) en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se advierte que es la misma documentación que “la administrada” adjuntó mediante la Solicitud de Ingreso 17267-2023 con la cual pretendió interponer recurso de reconsideración en contra del “Oficio 1”; en tal sentido, la documentación presentada no puede considerarse como prueba nueva que desvirtuó los argumentos de la “Resolución impugnada”;
- 34.3** En tal sentido, “la administrada” de haber considerado que el plazo otorgado mediante el “Oficio 1” era insuficiente para cumplir con la presentación de documentos solicitados, estuvo facultada para solicitar la ampliación del plazo al amparo del numeral 147.2 del artículo 147° del “TUO de LGPA” antes del vencimiento, y no emplear el recurso de reconsideración, cuya finalidad es distinta. En consecuencia, la SDDI actuó conforme a ley, respetando el principio del debido procedimiento;

Respecto al segundo argumento

35. Por otro lado, “la administrada” señala que en el presente procedimiento se ha venido interpretando erróneamente la ley, debido que el artículo 896° del Código Civil la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad y los atributos de la propiedad son el uso disfrute y reivindicación (artículo 923° del Código Civil).

- 35.1** Al respecto, se debe precisar que, “el predio” recae sobre un predio estatal de mayor extensión, el cual corresponde a un equipamiento urbano cuyo uso es “servicios comunales”, por lo tanto, constituye un predio estatal de dominio público, el cual forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en tal sentido, al evaluarse en el procedimiento de venta directa el cumplimiento de alguna de las causales establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento” y los requisitos desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, resulta necesario evaluar si corresponde la desafectación dentro del marco legal del SBNE conforme al artículo 92° de “el Reglamento”; por lo que, el pedido de venta directa sobre un bien de dominio pública exige una evaluación integral dentro del marco normativo del SBNE.
- 35.2** En ese sentido, “la administrada” al solicitar la compraventa de “el predio” al amparo de la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, debió acreditar haber cumplido estrictamente los requisitos establecidos en la norma mencionada anteriormente; sin embargo, conforme a lo descrito en los



numerals procedentes “la administrada” no cumplió con lo solicitado dentro del plazo; por lo tanto, se desestima el argumento señalado por “la administrada”.

Respecto del tercer argumento

36. “La administrada” menciona que ha sustentado su posesión desde antes del año 2010, con documentos que fueron son desestimados aludiendo que ya habían sido presentados y examinados, sin considerar que los siguientes documentos no obran en dicho expedientes: i) Acta de Inspección Judicial de 1 de julio de 2010; ii) Ficha Catastral Urbana Individual emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana de 15 de setiembre de 2010; y, iii) Ficha Catastral Urbana Individual emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana de fecha de impresión de 15 de noviembre de 2013; iv) Nuevos planos de replanteo de coordenadas del predio y memoria descriptiva.

36.1 En tal sentido, se reitera que el “Oficio 1” mediante el cual la SDDI trasladó a “la administrada” las observaciones a la solicitud de compraventa directa otorgando el plazo de diez (10) días para la subsanación, cuyo plazo venció el 26 de junio de 2023, **no constituye un acto administrativo, sino un instrumento propio del procedimiento administrativo, tampoco finalizó el procedimiento administrativo ni produjo indefensión al administrado, por lo dicho oficio no es recurrible debido.** En ese mismo sentido, el recurso de reconsideración presentado el 5 de julio de 2023 (extemporáneo) con la Solicitud de Ingreso 17267-2023, mediante el cual adjunta nueva documentación, no reúne la naturaleza de un recurso impugnatorio conforme lo señaló el “Oficio 2”; por lo tanto, al haberse presentado fuera del plazo establecido en el “Oficio 1”, no correspondía que la “SDDI” evalué los documentos adjuntos.

36.2 En esa misma línea, al haberse verificado que la documentación presentada con la Solicitud de Ingreso 17267-2023 fue presentada nuevamente en el recurso de reconsideración (Solicitud de Ingreso 31561-2023) en contra de la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI.

36.3 En tal sentido, los documentos indicados en el ítem ii), iii) y iv) descritas en trigésimo quinto numeral, no corresponden ser valorados por haberse presentado de modo extemporáneo, así como los demás documentos presentados con la Solicitud de Ingreso 17267-2023; asimismo, el documento indicado en el ítem i) si fue evaluado oportunamente por la SDDI, el cual determinó que no cumplió con los requisitos. Por lo tanto, debe desestimarse el presente argumento por los motivos expuestos. Finalmente, se precisa que, esta Dirección no puede reevaluar las pruebas ya actuadas por la SDDI en la etapa de evaluación.

37. En ese orden de ideas, debe **declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la administrada” contra “la Resolución impugnada”** al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, “la administra” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

CONCLUSIONES:

38. Corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Dora Ibarra Ricalde De Pacherez, contra la Resolución 1193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de



noviembre de 2023, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

39. Corresponde confirmar la Resolución 1193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023.

40. Deberá disponerse la notificación de la resolución conforme a Ley y su publicación en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Firmado por:
Angela Bolaños Madueño
Especialista Legal
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

ORA-ABM



BICENTENARIO
PERÚ
2024

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:77512L1127

