



RESOLUCIÓN N° 092-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:

El expediente n.º 368-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 21 de junio de 2019 (S.I. n.º 20474-2019), por **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ**, contra la Resolución n.º 318-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución n.º 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018, que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa respecto de un área de 105,00 m², ubicada en el lote 10-C de la manzana “E”, Prolongación El Rosal, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Decreto Supremo n.º 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.º 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo n.º 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, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O 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.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

092-2019/SBN-DGPE

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión de la Propiedad Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios 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 de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito presentado el 27 de abril de 2018 (S.I. n.° 15517-2018) **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ** (en adelante "la administrada") solicitó la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: a) copia simple de su documento nacional de identidad; b) copia simple del título de afectación en uso registrado, emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, el 31 de mayo de 2000; c) copia simple del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009; d) copia simple de la solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, presentada por la el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 22 de octubre de 2009; e) copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 19 de agosto de 2011; f) copia del certificado de posesión del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de "la administrada" y otros, el 15 de noviembre de 2011; g) copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial HR y PU) del año 2018, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 24 de enero de 2018; y, h) copia del recibo de suministro eléctrico, de abril de 2018.

7. Que, como parte de la etapa de calificación la SDDI emitió el Informe Preliminar n.° 697-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018 (fojas 16-18), en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral n.° P02049602 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima (fojas 19-21), destinado a Uso de Local Comunal; ii) de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica n.° 0613-2018/SBN-DGPE-SDS, de fecha de inspección el 2 de marzo de 2018, se haya en ocupación de terceros; iii) de las imágenes del Google Earth, se concluye que "el predio" empieza a ser ocupado desde marzo de 2010, ocupación que continua a la fecha; y iv) se encuentra sobre Zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, distrito de San Juan de Lurigancho, Áreas de tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza n.° 1081-MML de fecha de publicación 07-10-07, publicado en el Portal WEB del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP).





RESOLUCIÓN N° 092-2019/SBN-DGPE

8. Que, mediante el Oficio n.° 1935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018 (fojas 23-24) la SDDI informa a "la administrada" que, si bien la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal ha sido extinguida, "el predio" aún mantiene su condición de bien de dominio público; por lo que se deberá evaluar si el mismo ha perdido la naturaleza o condición apropiada para ser destinado a la prestación de un servicio público. En ese sentido se le requirió lo siguiente: i) presentar un escrito aclarando la causal de venta directa invocada, entendiéndose causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, ii) dependiendo de la causal señalada, acreditar la posesión mediante la documentación establecida para dicha causal en el inciso j) del numeral 6.2 del Artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN"¹; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio" para que subsane las observaciones advertidas.

9. Que, mediante escrito presentado el 07 de septiembre de 2018 (S.I. n° 33068-2018) (fojas 25-31) "la administrada", presenta, entre otros, los siguientes documentos: i) copia del Título de afectación en uso registrado, emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI el 31 de mayo de 2000 (fojas 33-34); ii) copia del Acta de Compromiso, de fecha 18 de abril de 2006, suscrita por "la administrada" y otros (foja 36); iii) copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009 (fojas 38-40); iv) copia de la solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, presentada por el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 22 de octubre de 2009 (foja 41); v) copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 19 de agosto de 2011 (fojas 43-45); vi) copia del Certificado del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de "la administrada" y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 46); vii) Constancia de Contribuyente N° 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL, emitida por la Subgerencia de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital

¹ Presentación de la solicitud

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente
- j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. (...)

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

092-2019/SBN-DGPE

de San Juan de Lurigancho, el 06 de septiembre de 2018 (foja 47); y, vii) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1179-2018, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, el 03 de septiembre del 2018 (foja 48).

10. Que, mediante Resolución n. ° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018 la SDDI declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de "el predio", en la medida que no cumplió con subsanar una de las 3 observaciones efectuadas por esta Subdirección mediante el Oficio n. ° 1935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2018 (foja 23).

11. Que, mediante escrito presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. n.° 06233-2019) (fojas 61) "la administrada" interpuso recurso de reconsideración contra resolución n. ° 1166-2018/BN-DPE-SDDI, siendo esta desestimada con la resolución n. ° 318-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2019 (en adelante "la resolución").

12. Que, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2019 (S.I. n. ° 16183-2019) "la administrada" solicitó se aplique el silencio administrativo positivo a su pedido de compraventa respecto de "el predio".

13. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2019 (S.I. n.° 20474-2019) la administrada interpuso recurso de apelación en contra de "la resolución", bajo las consideraciones siguientes:

- a) La administrada si ha cumplido con los presupuesto legales para demostrar la posesión del bien, conforme el inciso j) del numeral 6.2 del artículo VI de la Directiva n. ° 006-2014/SBN;
- b) La administración está desconociendo documentos elaborados por funcionarios públicos, como es el caso del Acta Policial, que verifica la existencia de la vivencia de la persona en "el predio";
- c) La administración debió evaluar de manera concatenada todos los medios de pruebas presentados y adjuntos (ofrecidos) en el procedimiento y no como lo ha pretendido hacer ver y evaluar cada uno por separado, pretendiendo creer que las pruebas sirven individualmente, una apreciación errada de la valoración de los medios de prueba;
- d) La administración está pretendiendo que se demuestre la posesión solo con un documento, el recibo de pago de impuesto predial del año 2009 – 2010, se puede acreditar con otros documentos que generen convicción a la administradora, aplicando de manera supletoria la norma procesal civil, en lo que respecta el artículo 188° (medios probatorios);
- e) El superior jerárquico deberá analizar si la resolución ha sido debidamente motiva, pues se ha probado de manera fehaciente lo solicitado. La resolución vulnera los principios de legalidad y verdad material;
- f) Sin ningún argumento y desconociendo los preceptos legales sobre lo solicitado, sin motivación suficientes respecto de los medios de prueba





RESOLUCIÓN N° 092-2019/SBN-DGPE

ofrecidos;

- g) Se tiene el informe preliminar n.º 697-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de julio de 2018 que concluye que la ocupación de la administrada es a inicios del año 2010, lo que demuestra no solo con los documentos presentados, que ejerce la posesión en "el predio" desde el 2010;
- h) Los medios de prueba han sido actuados, pero no valorados, ni motivado, lo que demuestra la arbitrariedad manifiesta;
- i) Con fecha 16 de mayo de 2019 se presentó el escrito de aplicación de silencio administrativo positivo, toda vez que la entidad pese haber tenido la obligación de resolver en los plazos señalados por la ley nunca se dignó en acatar la norma y exigir la resolución que corresponda a los plazos señalados por la Ley;
- j) Se solicita la revocación de "la resolución".

14. Que, mediante memorando n.º 2087-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2019 eleva el recurso administrativo presentado por "los administrados".

Del recurso de apelación

15. Que, "La resolución" fue notificada el 10 de junio de 2019, conforme a la Notificación n.º 0687-2019 SBN-GG-UTD (folio 84), en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24º del TUO de la LPAG, por lo que tenía hasta al **01 de julio de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

16. Que, "la administrada" presentó su recurso de apelación el 21 de junio del presente (S.I. n.º 20474-2019) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221º del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124º de la presente Ley".

17. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo manifestado por "el administrado" respecto de la presunta vulneración de su derecho a la prueba y a la debida motivación.

Sobre el derecho a la prueba y el debido procedimiento

18. Que, el numeral 1.2) del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG señala que son derechos y garantías implícitas en el principio del debido procedimiento administrativo, entre otros, el derecho a ofrecer y a producir pruebas y el derecho a obtener una decisión motivada, fundada en derecho.

19. Que, sobre el derecho a ofrecer y producir pruebas sostiene Moron Urbina², es el derecho a presentar material probatorio, exigir que la

² Moron Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica.



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

092-2019/SBN-DGPE

Administración produzca y actúe lo ofrecido por el administrado en tiempo hábil, y a contradecir aquellos que otro administrado o la Administración considere relevante para resolver el asunto. Complementariamente, implica la facultad de controlar el ofrecimiento y la producción de la prueba – tanto la suya, como la de la propia Administración- y a contestarla oportunamente, cuando ello convenga a sus intereses.

20. Que, conforme al artículo 174.1° del TUO de la LPAG solo podrá rechazarse motivadamente los medios de prueba propuestos por el administrado, cuando no guarden relación con el fondo del asunto, sean improcedentes o innecesarios.

21. Que, consta a fojas 01 y siguiente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" (S.I. n. ° 15517-2018) respecto de "el predio", donde precisa que su posesión es continua, pacífica, pública y de buena fe por más de 14 años. Para lo cual presentó la documentación siguiente: a) copia simple de su documento de identidad (fojas 4); b) copia simple del título de afectación en uso a favor del Pueblo Joven "Prolongación El Rosal", respecto de "el predio"; c) copia simple del acta de asamblea general extraordinaria del asentamiento humano "Prolongación El Rosa" de fecha 27 de agosto de 2019; d) copia simple de la carta con la cual el asentamiento humano "Prolongación El Rosal" solicitó la desafectación de uso de suelo de su lote de servicio comunal a vivienda; e) copia simple del acta de la asamblea general extraordinaria del asentamiento humano "Prolongación El Rosa" de fecha 19 de agosto de 2011; f) copia simple de constancia de posesión emitida por la junta directiva del asentamiento humano "Prolongación El Rosal" en favor de "la administrada" respecto de "el predio"; g) copia simple de hoja resumen de impuesto predial y de árbitros de "el predio"; y, h) copia de recibo de agua de "el predio".

22. Que, conforme lo dispone el artículo 74° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante D.S. n. ° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el artículo 1° del D.S. n. ° 013-2012-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), las modalidades de la compra venta de los bienes de dominio privado estatal son: subasta pública y excepcionalmente la compra venta directa.

23. Que, el numeral 6.2 de la Directiva n. ° 006-2014/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobado mediante resolución n. ° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva n. ° 006-2014/SBN") señala que la solicitud de venta directa debe contener, entre otros documentos, lo siguiente:

"(...)

c. La expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio, partida registral y la causal de venta a que se acoge, establecida en el artículo 77° del Reglamento y otra norma legal.





RESOLUCIÓN N° 092-2019/SBN-DGPE

(...)

f. Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

g. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

(...)

En adición a la documentación antes señalada se deberá presentar lo siguiente:

“(...)

“j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjunto cualquiera de los siguientes documentos:

j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentada y pagadas ante la autoridad competente.

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

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

j.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

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



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

092-2019/SBN-DGPE

(...)"

24. Que, con el Informe Preliminar n.º 697-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 elaborado por el profesional encargado de la evaluación del pedido de venta directa (parte técnica), sobre la base de la documentación presentada por "la administrada", señaló lo siguiente:

3.2. Evaluación respecto de titularidad

(...)

De acuerdo a la información del SINABIP y por ser local comunal conforme lo indica la Partida n.º P02049602, se concluye que "el predio" es un equipamiento urbano, que a la fecha funciona como vivienda.

3.4 De la situación física y de ocupación del predio

a) Del análisis de cambio físico efectuado, visualizando imágenes del Google Earth de fechas 01/2009, 03/2010 y 11/2017, se ha concluido que la ocupación que "la administrada señala tener" es a inicios del año 2010; ver imágenes.

3.5. Evaluación del aspecto normativo y compatibilidad con la zonificación vigente:

"La administrada", no presentó certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos, por lo que se ha consultado al Plano de zonificación de Lima Metropolitana, distrito de San Juan de Lurigancho, Áreas de tratamiento Normativo I, aprobado por ordenanza 1081-MML de fecha de publicación 07-10-07, publicado en el Portal WEB del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) estableciendo en "el predio" se encuentra sobre zonificación RDM (Residencial de Densidad Media).

3.5. Evaluación de documentación presentada para acceder a la venta directa:

a) "La administrada" presenta el título de afectación en uso al Pueblo Joven Prolongación El Rosal de fecha **31 de mayo de 2000**, en la que menciona que afecta en uso el lote 10, de la Mz E con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus





RESOLUCIÓN N° 092-2019/SBN-DGPE

funciones y que el lote, se encuentra destinado para uso comunal.

b) "La administrada" presenta ante la Municipalidad Metropolitana de Lima documento en la que solicita la desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, de un predio ubicado en el AA.HH. Prolongación El Rosal – San Juan de Lurigancho, de fecha **19 de octubre de 2009**, pero no presenta respuesta de la municipalidad.

c) "La administrada" presenta documento en la que certifica que el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal señala que la Sra. Primitiva Ríos de la Cruz y otras personas más, son conductoras y posesionarias desde los últimos años 2003 hasta la fecha de los lotes de terreno del Lote 10, Mz. E. en una extensión total de 420,00 m², haciendo presente que cada titular posee un área de 105,00 m² dándole uso de vivienda, dicho documento es de fecha 15 de noviembre de 2011.

d) Administrada presenta HR y PU solo del año 2018, al mismo tiempo presenta recibos de los servicios de agua de febrero de 2018.

La presente evaluación es resultado de trabajo de gabinete, no se realizó trabajo de campo.

(...)"

25. Que, de la lectura de la solicitud de "la administrada" y, conforme a lo expresado en el Informe Preliminar n. ° 697-2018/SBN-DGPE-SDDI, "la administrada" sustenta su pedido de venta en la posesión que ejercería en "el predio". Sin embargo, no existe precisión de la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento", pues ambas refieren a la posesión en "el predio"; además, acreditar el ejercicio de la posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 o mayor (5) años anterior a esta, respectivamente.

26. Que, en tal sentido, como lo señalara la SDDI, en el oficio n. ° 1935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018, "la administrada" debía de cumplir con subsanar las observaciones señaladas, conforme a la normativa descrita en el párrafo 2.12.

27. Que, absolviendo lo solicitado, con escrito del 07 de setiembre de 2018 (S.I.n. ° 33068-2018; folios 25 al48) "la administrada" señaló que su pedido de venta directa se encuentra regulado en la causal c) del artículo 77° de "el



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

092-2019/SBN-DGPE

Reglamento". Asimismo, como medios de prueba presentó los documentos siguientes:

- a. Copia legalizada del título de afectación en uso registrado de fecha 31 de mayo de 2000;
- b. Copia legalizada del acta de compromiso de fecha 18 de abril de 2006.
- c. Copia legalizada del acta de asamblea extraordinaria de fecha 27 de agosto de 2009;
- d. Copia legalizada de la solicitud de desafectación de uso comunal a vivienda de fecha 19 de octubre de 2009;
- e. Copia legalizada del acta de asamblea extraordinaria de fecha 19 de agosto de 2011;
- f. Copia legalizada del certificado de posesión del 15 de noviembre de 2011;
- g. Constancia de contribuyente n.º 056-2018-SGRYOT/GAT/MDSJL de "el predio", expedido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho; y,
- h. Certificado de parámetros urbanísticos de "el predio".

28. Que, sobre los documentos presentados, considerando que "la administrada" invoca la causal contenida en el literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" corresponde determinar si estos prueban la posesión de "la administrada", en "el predio", con anterioridad al **25 de noviembre de 2010**.

- a) **Copia legalizada del título de afectación en uso** (folios 9 y 10), como justificará la SDDI en décimo primer considerando de la resolución n.º 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI no es una documento que acredite posesión en "el predio", por parte de "la administrada".
- b) **Copia legalizada del acta de compromiso de fecha 18 de abril de 2006** (folios 36) con el cual "la administrada" y la señora Yolanda Janampa se comprometen a no iniciar trámite documentario ante entidad pública o privada a fin de pretender quedarse definitivamente en el local comunal, vivir pacíficamente y en armonía con los vecinos. Si bien constituiría un documento indiciario de la ocupación en "el predio", por parte de "la administrada" no es menos cierto que este sea un acuerdo para transferencia de posesión de "el predio", por lo que no se adecuaría al literal j.2 del numeral 6.2 de la Directiva n.º 006-2014/SBN que señala como documento que se puede presentar para acreditar invocada "(...) el documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante"; además, en tanto documento privado, tampoco acredita el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva n.º 006-





RESOLUCIÓN N° 092-2019/SBN-DGPE

2014/SBN que exige que el documento que acredite la posesión sea emitido por entidad pública.

- c) **Copia legalizada del acta de asamblea extraordinaria de fecha 27 de agosto de 2009** (en adelante "acta del 27 de agosto de 2009").

Según se aprecia del tercer y décimo primer considerando de la resolución n. ° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI si bien se menciona el "acta del 27 de agosto de 2009", dentro de los documentos que se presentaron en la solicitud de venta directa, no sucede lo mismo al momento de expresar los resultados de la evaluación de los documentos presentados, pues no se dice nada al respecto. Sumado a ello, al momento de evaluar el escrito de subsanación (folios 25; S.I. n. ° 33068-2018), donde "el administrado" volvió a presentar el "acta del 27 de agosto de 2009", la SDDI se limitó a señalar que ya había sido objeto de evaluación al momento de la presentación de la solicitud de venta directa.

Debe recordarse que una de las observaciones formuladas por la SDDI a la solicitud de venta directa (oficio n. ° 1935-2018/SBN-DGPE-SDDI) fue que "la administrada" debía precisar la causal en la que enmarcaba su pedido. Por ello surge la interrogante si ¿fue posible evaluar los documentos presentados, cuando no había certeza de la causal invocada? sin duda que no.

No haber dado razones, para descartar el "acta del 27 de agosto de 2009" como documento probatorio de la causal invocada, contravino el principio del debido procedimiento, en su contenido del derecho a obtener una decisión motivada, contemplado en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG.

Por otro lado, de la citada acta se aprecia que contiene el acuerdo por unanimidad del Asentamiento Humano Prolongación "El Rosal" para aprobar la solicitud de "la administrada" y tres personas, con el fin de regularizar su ocupación en el "local comunal".

Si bien el "acta del 27 de agosto de 2009" no precisa la ubicación del "local comunal", no es menos cierto que se dejó constancia que se encuentra ocupada por "la administrada", la misma que de acuerdo a la constancia de contribuyente n. ° 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL del 06 de setiembre de 2018 (folio 47), emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, tiene la condición de posesionario o tenedor de "el predio".

En tal sentido, considerando que "acta del 27 de agosto de 2009" contiene el acuerdo de regularizar la ocupación de "la administrada" en "el predio", y que este fue aprobado cuando el Asentamiento Humano Prolongación "El Rosal" ostentaba la afectación en uso de



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

092-2019/SBN-DGPE

“el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, a la dispuesta en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, dicha documento se adecuaría al literal j.2 del numeral 6.2 de la Directiva n. ° 006-2014/SBN que señala como documento que se puede presentar para acreditar invocada “(...) *el documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante*”.

- d) **Copia legalizada del pedido de desafectación del área de servicio comunal a área de vivienda de “el predio” de fecha 19 de octubre de 2009**, formulada por el Asentamiento Humano Prolongación “El Rosal”.

Tal como sucedió con el documento anterior no se aprecia pronunciamiento alguno respecto si el citado documento acredita o no la causal invocada. No haber pronunciado contravino el principio del debido procedimiento, en su contenido del derecho a obtener una decisión motivada, contemplado en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG.

Cabe destacar que el documento es indiciario de la ocupación de “la administrada”, tomando en cuenta el acuerdo de asamblea contenido en el “acta del 27 de agosto de 2009”.

- e) **Copia legalizada del acta de asamblea extraordinaria de fecha 19 de agosto de 2011** en adelante “acta del 19 de agosto de 2011” que contiene el acuerdo por unanimidad del Asentamiento Humano Prolongación “El Rosal” para apoyar a las familias que ocupan el área del local comunal y que vienen realizando gestiones ante la SBN.

Como sucedió con el “acta del 27 de agosto de 2009” no se aprecia pronunciamiento por parte de la SDDI respecto del documento. No haber pronunciado contravino el principio del debido procedimiento, en su contenido del derecho a obtener una decisión motivada, contemplado en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG.

Cabe destacar que el documento es indiciario de la ocupación de “la administrada”, tomando en cuenta el acuerdo de asamblea contenido en el “acta del 27 de agosto de 2009”.

- f) **Copia legalizada del certificado de posesión del 15 de noviembre de 2011** emitido por el Asentamiento Humano Prolongación “El Rosal”; como expresara la SDDI en la resolución 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI (décimo primero considerando) es un documento privado, no resultando idóneo, conforme a lo prescrito en el literal j.5 del numeral





RESOLUCIÓN N° 092-2019/SBN-DGPE

6.2 de la Directiva n. ° 006-2014/SBN que exige que el documento que acredite la posesión sea emitido por entidad pública.

- g) **Constancia de Contribuyente n. ° 056-2018-SGRYOT/GAR/MDSJL del 06 de setiembre de 2018**, expedido por la Sugerencia de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho; en tanto que el documento fue expedido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; no resulta idóneo para demostrar la antigüedad en la posesión por la causal invocada. Cabe señalar que ello ha sido sustentado, en el literal iii) considerando 15.1 de la resolución n. ° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI.

29. Que, el artículo 8° del TUO de la LPAG define al acto administrativo válido como aquel dictado conforme al ordenamiento jurídico.

30. Que, los numerales 1) y 2) del artículo 10° del TUO de la LPAG señalan que son causales de nulidad de pleno de derecho de los actos administrativos, los que contravienen la constitución, las leyes o las normas reglamentarias así como el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez. La nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto (artículo 11.2° de la LPAG).

31. Que, el artículo 213.2 del TUO de la LPAG señala que la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello.

32. Que, por lo expuesto en los considerandos precedentes lleva a concluir que la motivación de Resolución n. ° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI es a todas luces insuficiente⁽³⁾, contraviniendo el principio del debido procedimiento, en su contenido del derecho a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, según establece el numeral 1.2) del artículo IV del Título Preliminar del TUO la LPAG, por lo que corresponde se declare su nulidad de pleno derecho.

33. Que, atendiendo a lo expresado en el inciso c) del considerando vigésimo octavo, corresponde que la SDDI admita a trámite la solicitud de venta directa de "la administrada", respecto de "el predio".



³ EXP. N. ° 1744-2005-PA/TC (Caso: Jesús Absalón Delgado Arteaga)

*d) La motivación insuficiente.-

(...) Esta se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Se trata de un concepto ambiguo, de naturaleza indeterminada, que requiere ser delimitado en cada caso concreto. (...)"

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

092-2019/SBN-DGPE

34. Que, finalmente, se deberá determinar la existencia de responsabilidad en la expedición de la Resolución n. ° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI, en aplicación del numeral 11.3 del artículo 11° del TUO de la LPAG.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo n. ° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n. ° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias y Decreto Supremo n. ° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la NULIDAD de la Resolución n. ° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por las consideraciones expuestas en los considerandos precedentes.

Artículo 2°.- Disponer que la SDDI admita a trámite la solicitud de venta directa signado bajo el Expediente n. ° 368-2018/SBNSDDI, por lo expresado en el literal c) del vigésimo octavo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Declarar inficioso pronunciarse por el recurso de apelación presentado por **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ**, por las consideraciones antes expuestas.

Artículo 4°.- Determinar la existencia de responsabilidad a que hubiere lugar, en aplicación del numeral 11.3 del artículo 11 del TUO de la LPAG.

Regístrese y comuníquese



Rodriguez
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES