

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0010-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 18 de enero de 2021

**VISTO:**

El expediente Nº 599-2019/SBNSDDI que contiene recurso de apelación presentado por el señor José Carmen Rodas Espinoza, en adelante “el administrado” contra la Resolución Nº 172-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020, mediante la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”) resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa respecto de un área de 3 004,60 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento de Ancash, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA; 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, en adelante “el Reglamento”, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 220º del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo 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 "T.U.O 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.

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (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").

### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

5. Que, mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019), José Carmen Rodas Espinoza (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "el predio", en virtud de la causal "d" del artículo 77° de Reglamento de la Ley N° 29151, aprobada mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, (en adelante "el Reglamento") (folio 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: i) acta de constatación judicial emitido por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 08 de setiembre de 2005 (folio 3); ii) constancia de posesión de terreno eriazo emitido por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 21 de setiembre de 2005 (folio 4); iii) certificado de posesión emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018 (folio 5); ii) acta de inspección ocular de terreno eriazo, emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018 (folio 6), iv ) copia de su DNI (folio 7); V) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en abril de 2005 (folio 8); v) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en abril de 2005 (folios 10 ); y.vi) copia de carta poder emitida en setiembre de 2019 (folio 12).

6. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, "la SDDI" evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado" emitiéndose el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019 (folio 16) determinándose que "el predio":

"(...)

4.1) "El predio" se encuentra comprendido en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Peruano en la partida registral N°1028156, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, Oficina Registral Casma, con CUS N° 102676.

"(...)

4.3) "El predio" se ve afectado por el proceso judicial con código N° 194-2015.

"(...)

4.6) Los documentos (Acta de Constatación Judicial y la Constancia de Posesión de Terreno Eriazo no Registrado) presentados por "el administrado" como sustento de la causal d) no consigna información suficiente para determinar si corresponde a "el predio".

(...)"

7. Que, mediante Oficio N° 2574-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (folio 19), "la SDDI" realizó observaciones a la solicitud presentada por el administrado"; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (03) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas.

8. Que, el Oficio N° 2574-2019/SBN-DGPE-SDDI fue dirigido a la dirección indicada por "el administrado" en su escrito presentado el 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019) (folio 1), sin embargo tal como consta en el Informe de devolución de la empresa Olva Courier, la dirección señalada es imprecisa, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo; sin embargo, con fecha 4 de setiembre de 2019, se notificó en las instalaciones de esta Superintendencia a Alexander Cornejo Quiroz representante de "el administrado" según carta poder adjuntada en su escrito de fecha 31 de mayo de 2019, por lo que de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 30 de setiembre de 2019 (folio 19).

9. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31170-2019) (folio 22), dentro del plazo otorgado, "el administrado" presentó constancia de posesión de terreno eriazos suscrito por el Juez de Paz del distrito de Culebras, Luis Zapata Crespo, el 21 de octubre de 2005 (folio 24).

10. Que, como resultado de la evaluación de la documentación remitida por "el administrado", "la SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 1112-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019 (folio 26); que concluye, respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1) Por lo antes expuesto, las coordenadas indicadas en la constancia de posesión de terreno eriazos corresponden a la ubicación de "el predio", sin embargo, existe imprecisión.

(...)"

11. Que, para complementar los informes antes mencionados, mediante el Informe Preliminar N° 233-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (folio 27), "la SDDI" informa lo siguiente:

"(...)

---

#### 1 Artículo 21. Régimen de la Notificación Personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con

la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

**i)** La Ficha Técnica N° 1409-2018/SBN-DGPE-SDS (asociada al CUS N°102676) (folio 29), que recoge la inspección efectuada el 11 de setiembre de 2018 por profesionales de la Subdirección de Supervisión sobre un área de 6 550,92 m<sup>2</sup> que se superpone con “el predio” (según plano de diagnóstico N° 4240-2018/SBN-DGPE-SDS), se constató al interior del área inspeccionada una edificación de material precario, de esteras y madera, a 85 metros de la edificación se visualiza un área cercada por esteras donde se encontró un vehículo y al noroeste de dicha edificación jaulas de madera y un grupo eléctrico.

**ii)** En la inspección no se advierte la existencia de un cerco que delimite un área de 3 004,60 m<sup>2</sup>, lo cual se corrobora con la evaluación de la situación física analizada en el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI que concluye que en el periodo 2005 -2007 el terreno se encontraría en la condición de desocupado.

**iii)** De la imagen satelital del 4 de junio de 2019, se advierte que “el predio” se encuentra sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros.  
(...)”

**12.** Que, mediante Informe de Brigada N° 173-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 32), se realizó la evaluación formal de la solicitud de venta directa de “el predio”, concluyéndose que esta debe ser declarada improcedente.

**13.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 187-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 35), se emite pronunciamiento indicando que se debe declarar improcedente el pedido de trámite de disposición formulado por “el administrado”.

**14.** Que, mediante la Resolución N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (en adelante “la Resolución”) (folio 37), “la SDDI” resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada respecto de “el predio”.

**15.** Que, mediante escrito presentado el 1 de diciembre de 2020 [S.I. N° 21287-2020 (folio 45)], “el administrado” interpone recurso de apelación contra “la Resolución”, por las consideraciones siguientes:

1. Solicita que se declare nulo el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI, Informe Preliminar N° 112-2019/SBN-DGPE-SDDI, Informe Preliminar N° 233-2020/SBN-DGPE-SDDI, Informe de Brigada N° 173-2020/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 187-2020/SBN-DGPE-SDDI, porque la ubicación de “el predio” descrito en los referidos documentos, difieren a los presentados en su solicitud de venta directa. Asimismo, requiere que se declare nula la Resolución N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI.
2. Indica que debe efectuarse una nueva evaluación de los documentos presentados el 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019) y el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31170-2019), teniendo como base la ubicación descrita en la prueba documental presentada.
3. Señala que la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” relativiza las exigencias del literal c), advirtiendo que la esencia de la diferencia reside en la ocupación parcial efectiva, es decir, que no sea en la mayor parte del terreno.
4. Afirma que en el periodo 2005-2007 había una construcción de madera y estera;

sin embargo, a la fecha existe en el “predio” una construcción de aproximadamente 50 m<sup>2</sup> de material noble; asimismo, precisa que “el predio” se encuentra cercado con esteras.

**16.** Que, con Memorando N° 2774-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2020, “la SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **Del recurso de apelación**

**17.** Que, “la Resolución” fue notificada a “el administrado” el 16 de noviembre de 2020 mediante notificación N° 0760-2020 SBN-GG-UTD del 04 de marzo de 2020, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24° del TUO de la LPAG, por lo que tenía hasta al 7 de diciembre de 2020, para interponer el recurso de impugnación.

**18.** Que, 2.5 “el administrado” presentó su recurso de apelación el 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21287-2020) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° 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 124° de la presente Ley”.

**19.** Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados, por “el administrado”.

### **Sobre el procedimiento de venta directa**

**20.** Que, para el caso de la compraventa directa, el artículo 75° de “el Reglamento” señala que en toda solicitud debe indicarse expresamente la causal por la cual solicita la venta directa, adjuntando la documentación que sustenta la misma. Los supuestos de venta directa, se encuentran señalados de manera taxativa en el artículo 77° de “el Reglamento”, razón por la cual, la adjudicación en venta directa debe darse sólo si el solicitante acredita el cumplimiento de alguna de las causales señaladas.

**21.** Que, “el administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal “d” del artículo 77° de “el Reglamento”, la cual señala lo siguiente:

“(…)

- d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(…)” (subrayado nuestro)

**22.** Que, de la lectura de la citada causal se establecen dos requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, lo cual ha sido sustentado por “la SDDI” en el décimo cuarto considerando de “la Resolución”, y son los siguientes:

- a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y,
- b) el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

**23.** Que, el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019, elaborado por el profesional responsable de la parte técnica de la evaluación del pedido de venta directa, sobre la base de la documentación presentada por “el administrado” (S.I. N° 17965-2019), entre otros, concluye lo siguiente:

“(…)

4.5 De la evaluación física de cambio y ocupación del periodo 2005-2007, se ha verificado que “el predio” hasta mayo de 2007 era un terreno eriazo en la condición de desocupado, sin delimitación alguna que restrinja el acceso de terceros ni edificación alguna.

4.6 Los documentos (Acta de Constatación Judicial y la Constancia de Posesión de Terreno Eriazo no Registrado) presentados por “el administrado” como sustento de la causal d) no consigna información suficiente para determinar si corresponde a “el predio”.

4.7 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la información proporcionada por “el administrado”.

(…)”

**24.** Que, al respecto, cabe indicar que el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI, se basó en la Memoria Descriptiva de fecha 10 de mayo de 2005 (fojas 8) y Plano Perimétrico de abril de 2005 (fojas 10), firmados por el Ing. Gonzalo Eduardo France Cerna, los cuales fueron presentados por “el administrado” mediante escrito del 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019); en consecuencia, “el administrado” proporcionó la información técnica que fue evaluada por “la SDDI”. Cabe añadir que, en la Memoria Descriptiva, se indica que “el predio” se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 326.4 de la Panamericana Norte (lado izquierdo). Asimismo, se precisa que las constancias de posesión no constituyen información técnica. Por lo cual, debe desestimarse el primer y segundo argumento.

**25.** Que, mediante Oficio N° 2574-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019, “la SDDI” requirió a “el administrado” que presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo, además dichos documentos guardar correspondencia con “el predio”, dado que de la evaluación de los documentos presentados en su solicitud de venta directa se advierte que: i) el acta de constatación judicial (folios 03) y la constancia de posesión de terreno eriazo (folios 04) emitidos por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 08 de setiembre de 2005 y el 21 de octubre de 2005, respectivamente, no cuentan con datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio” materia de venta; y, ii) el

certificado de posesión (folios 05) y el acta de inspección ocular de terreno eriazo, emitidos por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por tanto no resultan idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión.

**26.** Que, con Informe Preliminar n.º 1112-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019, “la SDDI” concluyó respecto de la documentación presentada por “el administrado” a través de la S.I. N° 31170-2019, lo siguiente:

“(…)

4.1) Por lo antes expuesto, las coordenadas indicadas en la constancia de posesión de terreno eriazo corresponden a la ubicación de “el predio”, sin perjuicio a ello existe imprecisión con la colindancia sur en tanto no colinda con la carretera Panamericana Norte.

(…)”

**27.** Que, al respecto, cabe indicar que, de la revisión de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Distrito de Culebras, Luis Zapata Crespo, de fecha 21 de octubre de 2005 (adjunto a la S.I. N° 31170-2019), no se señala como se encuentra delimitado “el predio”, teniendo en cuenta que la causal “d” del artículo 77° de “el Reglamento”, establece que el predio solicitado debe encontrarse delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión, y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí. Asimismo, se debe precisar que las esteras no son obra civil de carácter permanente, por cuanto pueden ser removidas. De lo expuesto, se concluye que debe desestimarse su tercer argumento y cuarto argumento.

**28.** Que, con la finalidad de complementar los informes antes mencionados, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 233-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 27), donde indicó que la Ficha Técnica N° 1409-2018/SBN-DGPE-SDS, recoge la inspección efectuada el 11 de setiembre de 2018 por profesionales de la Subdirección de Supervisión sobre un área de 6 550,92 m<sup>2</sup> que se superpone con “el predio” (según plano de diagnóstico N° 4240-2018/SBN-DGPE-SDS), constatándose al interior del área inspeccionada una edificación de material precario, de esteras y madera, a 85 metros de la edificación se visualiza un área cercada por esteras donde se encontró un vehículo y al noroeste de dicha edificación jaulas de madera y un grupo eléctrico. Asimismo, se indicó que la edificación se encontró ocupada por el señor José Rodas Espinoza.

**29.** Que, de la lectura de los citados documentos, tal como justificó “la SDDI” en el considerando décimo sexto de “la Resolución”, “el administrado” no ha cumplido con acreditar el cumplimiento del segundo requisito exigido para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, descrito en el literal b) del considerando vigésimo segundo de la presente resolución.

**30.** Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado las actuaciones de “la SDDI”, encontrando que la

misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando el Principio de Legalidad<sup>2</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG".

**31.** Que, por lo expuesto, corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio que "el administrado" acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estima conveniente; o presentar nueva solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación formulado por el señor **JOSÉ CARMEN RODAS ESPINOZA**, contra la Resolución N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

#### **Regístrese y comuníquese**

**Visado por:**

**Especialista en Bienes Estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

---

<sup>2</sup> Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.



## **INFORME PERSONAL N° 00008-2021/SBN-DGPE-MAPU**

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por José Carmen Rodas Espinoza contra la Resolución N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) EXPEDIENTE N° 599-2019/SBNSDDI  
b) S.I. N° 21287-2020

FECHA : 18 de enero del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), por el cual el señor José Carmen Rodas Espinoza interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020; por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI") resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa respecto de un área de 3 004,60 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento de Ancash, en adelante "el predio".

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

1.1 Mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019), José Carmen Rodas Espinoza (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "el predio", en virtud de la causal "d" del artículo 77° de Reglamento de la Ley N° 29151, aprobada mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, (en adelante "el Reglamento") (folio 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: i) acta de constatación judicial emitido por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 08 de setiembre de 2005 (folio 3); ii) constancia de posesión de terreno eriazo emitido por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 21 de setiembre de 2005 (folio 4); iii) certificado de posesión emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018 (folio 5); ii) acta de inspección ocular de terreno eriazo, emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018 (folio 6), iv ) copia de su DNI (folio 7); V) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en abril de 2005 (folio 8); v) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en abril de 2005 (folios 10 ); y.vi) copia de carta poder emitida en setiembre de 2019 (folio 12).

1.2 Como parte de la calificación formal de la solicitud, "la SDDI" evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado" emitiéndose el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019 (folio 16) determinándose que "el predio":

"(...)

4.1) "El predio" se encuentra comprendido en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Peruano en la partida registral N°1028156, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, Oficina Registral Casma, con CUS N° 102676.

(...)

4.3) "El predio" se ve afectado por el proceso judicial con código N° 194-2015.

(...)

4.6) Los documentos (Acta de Constatación Judicial y la Constancia de Posesión de Terreno Eriazo no Registrado) presentados por "el administrado" como sustento de la causal d) no consigna información suficiente para determinar si corresponde a "el predio".

(...)"

1.3 Mediante Oficio N° 2574-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (folio 19), "la SDDI" realizó observaciones a la solicitud presentada por el administrado"; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (03) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas.

1.4 El Oficio N° 2574-2019/SBN-DGPE-SDDI fue dirigido a la dirección indicada por "el administrado" en su escrito presentado el 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019) (folio 1), sin embargo tal como consta en el Informe de devolución de la empresa Olva Courier, la dirección señalada es imprecisa, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo; sin embargo, con fecha 4 de setiembre de 2019, se notificó en las instalaciones de esta Superintendencia a Alexander Cornejo Quiroz representante de "el administrado" según carta poder adjuntada en su escrito de fecha 31 de mayo de 2019, por lo que de conformidad con el numeral 21.4.[1] del artículo 21° del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 30 de setiembre de 2019 (folio 19).

1.5 Mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31170-2019) (folio 22), dentro del plazo otorgado, "el administrado" presentó constancia de posesión de terreno eriazo suscrito por el Juez de Paz del distrito de Culebras, Luis Zapata Crespo, el 21 de octubre de 2005 (folio 24).

1.6 Como resultado de la evaluación de la documentación remitida por "el administrado", "la SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 1112-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019 (folio 26); que concluye, respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1) Por lo antes expuesto, las coordenadas indicadas en la constancia de posesión de terreno eriazo corresponden a la ubicación de "el predio", sin embargo, existe imprecisión.

"(...)"

1.7 Para complementar los informes antes mencionados, mediante el Informe Preliminar N° 233-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (folio 27), "la SDDI" informa lo siguiente:

"(...)

**i)** La Ficha Técnica N° 1409-2018/SBN-DGPE-SDS (asociada al CUS N°102676) (folio 29), que recoge la inspección efectuada el 11 de setiembre de 2018 por profesionales de la Subdirección de Supervisión sobre un área de 6 550,92 m<sup>2</sup> que se superpone con "el predio" (según plano de diagnóstico N° 4240-2018/SBN-DGPE-SDS), se constató al interior del área inspeccionada una edificación de material precario, de esteras y madera, a 85 metros de la edificación se visualiza un área cercada por esteras donde se encontró un vehículo y al noroeste de dicha edificación jaulas de madera y un grupo eléctrico.

**ii)** En la inspección no se advierte la existencia de un cerco que delimite un área de 3 004,60 m<sup>2</sup>, lo cual se corrobora con la evaluación de la situación física analizada en el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI que concluye que en el periodo 2005 -2007 el terreno se encontraría en la condición de desocupado.

**iii)** De la imagen satelital del 4 de junio de 2019, se advierte que "el predio" se encuentra sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros.

"(...)"

1.8 Mediante Informe de Brigada N° 173-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 32), se realizó la evaluación formal de la solicitud de venta directa de “el predio”, concluyéndose que esta debe ser declarada improcedente.

1.9 Mediante Informe Técnico Legal N° 187-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 35), se emite pronunciamiento indicando que se debe declarar improcedente el pedido de trámite de disposición formulado por “el administrado”.

1.10 Mediante la Resolución N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (en adelante “la Resolución”) (folio 37), “la SDDI” resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada respecto de “el predio”.

1.11 Mediante escrito presentado el 1 de diciembre de 2020 [S.I. N° 21287-2020 (folio 45)], “el administrado” interpone recurso de apelación contra “la Resolución”, por las consideraciones siguientes:

1 Solicita que se declare nulo el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI, Informe Preliminar N° 112-2019/SBN-DGPE-SDDI, Informe Preliminar N° 233-2020/SBN-DGPE-SDDI, Informe de Brigada N° 173-2020/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 187-2020/SBN-DGPE-SDDI, porque la ubicación de “el predio” descrito en los referidos documentos, difieren a los presentados en su solicitud de venta directa. Asimismo, requiere que se declare nula la Resolución N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI.

2. Indica que debe efectuarse una nueva evaluación de los documentos presentados el 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019) y el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31170-2019), teniendo como base la ubicación descrita en la prueba documental presentada.

3. Señala que la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” relativiza las exigencias del literal c), advirtiendo que la esencia de la diferencia reside en la ocupación parcial efectiva, es decir, que no sea en la mayor parte del terreno.

4. Afirma que en el periodo 2005-2007 había una construcción de madera y estera; sin embargo, a la fecha existe en el “predio” una construcción de aproximadamente 50 m<sup>2</sup> de material noble; asimismo, precisa que “el predio” se encuentra cercado con esteras.

1.12 Con Memorando N° 2774-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2020, “la SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

## **II. ANÁLISIS:**

2.1 El artículo 220° del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.° 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.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O. 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.

2.3 En ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (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”).

## Recurso de apelación

2.4 “La Resolución” fue notificada a “el administrado” el 16 de noviembre de 2020 mediante notificación N° 0760-2020 SBN-GG-UTD del 04 de marzo de 2020, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24° del TUO de la LPAG, por lo que tenía hasta al 7 de diciembre de 2020, para interponer el recurso de impugnación.

2.5 “La administrada” presentó su recurso de apelación el 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21287-2020) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° 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 124° de la presente Ley”.

2.6 Cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados, por “el administrado”.

## Sobre el procedimiento de venta directa

2.7 Para el caso de la compraventa directa, el artículo 75° de “el Reglamento” señala que en toda solicitud debe indicarse expresamente la causal por la cual solicita la venta directa, adjuntando la documentación que sustenta la misma. Los supuestos de venta directa, se encuentran señalados de manera taxativa en el artículo 77° de “el Reglamento”, razón por la cual, la adjudicación en venta directa debe darse sólo si el solicitante acredita el cumplimiento de alguna de las causales señaladas.

2.8 “El administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal “d” del artículo 77° de “el Reglamento”, la cual señala lo siguiente:

“(…)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose \_\_\_\_\_, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(…)” (subrayado nuestro)

2.9 De la lectura de la citada causal se establecen dos requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, lo cual ha sido sustentado por “la SDDI” en el décimo cuarto considerando de “la Resolución”, y son los siguientes:

- a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y,
- b) el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

2.10 El Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019, elaborado por el profesional responsable de la parte técnica de la evaluación del pedido de venta directa, sobre la base de la documentación presentada por “el administrado” (S.I. N° 17965-2019), entre otros, concluye lo siguiente:

“(…)

4.5 De la evaluación física de cambio y ocupación del periodo 2005-2007, se ha verificado que “el predio” hasta mayo de 2007 era un terreno eriazo en la condición de desocupado, sin delimitación alguna que restrinja el acceso de terceros ni edificación alguna.

4.6 Los documentos (Acta de Constatación Judicial y la Constancia de Posesión de Terreno Eriazo no Registrado) presentados por “el administrado” como sustento de la causal d) no consigna información suficiente para determinar si corresponde a “el predio”.

4.7 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la información proporcionada por "el administrado".  
(...)"

2.11 Al respecto, cabe indicar que el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI, se basó en la Memoria Descriptiva de fecha 10 de mayo de 2005 (fojas 8) y Plano Perimétrico de abril de 2005 (fojas 10), firmados por el Ing. Gonzalo Eduardo France Cerna, los cuales fueron presentados por "el administrado" mediante escrito del 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019); en consecuencia, "el administrado" proporcionó la información técnica que fue evaluada por "la SDDI". Cabe añadir que, en la Memoria Descriptiva, se indica que "el predio" se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 326.4 de la Panamericana Norte (lado izquierdo). Asimismo, se precisa que las constancias de posesión no constituyen información técnica. Por lo cual, debe desestimarse el primer y segundo argumento.

2.12 Mediante Oficio N° 2574-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019, "la SDDI" requirió a "el administrado" que presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de "el predio", con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo, además dichos documentos guardar correspondencia con "el predio", dado que de la evaluación de los documentos presentados en su solicitud de venta directa se advierte que: i) el acta de constatación judicial (folios 03) y la constancia de posesión de terreno eriazo (folios 04) emitidos por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 08 de setiembre de 2005 y el 21 de octubre de 2005, respectivamente, no cuentan con datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con "el predio" materia de venta; y, ii) el certificado de posesión (folios 05) y el acta de inspección ocular de terreno eriazo, emitidos por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por tanto no resultan idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión.

2.13 Con Informe Preliminar n.º 1112-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019, "la SDDI" concluyó respecto de la documentación presentada por "el administrado" a través de la S.I. N° 31170-2019, lo siguiente:

"(...)

4.1) Por lo antes expuesto, las coordenadas indicadas en la constancia de posesión de terreno eriazo corresponden a la ubicación de "el predio", sin perjuicio a ello existe imprecisión con la colindancia sur en tanto no colinda con la carretera Panamericana Norte.

(...)"

2.14 Al respecto, cabe indicar que, de la revisión de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Distrito de Culebras, Luis Zapata Crespo, de fecha 21 de octubre de 2005 (adjunto a la S.I. N° 31170-2019), no se señala como se encuentra delimitado "el predio", teniendo en cuenta que la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento", establece que el predio solicitado debe encontrarse delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión, y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí. Asimismo, se debe precisar que las esteras no son obra civil de carácter permanente, por cuanto pueden ser removidas. De lo expuesto, se concluye que debe desestimarse su tercer argumento y cuarto argumento.

2.15 Con la finalidad de complementar los informes antes mencionados, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 233-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 27), donde indicó que la Ficha Técnica N° 1409-2018/SBN-DGPE-SDS, recoge la inspección efectuada el 11 de setiembre de 2018 por profesionales de la Subdirección de Supervisión sobre un área de 6 550,92 m<sup>2</sup> que se superpone con “el predio” (según plano de diagnóstico N° 4240-2018/SBN-DGPE-SDS), constatándose al interior del área inspeccionada una edificación de material precario, de esteras y madera, a 85 metros de la edificación se visualiza un área cercada por esteras donde se encontró un vehículo y al noroeste de dicha edificación jaulas de madera y un grupo eléctrogeno. Asimismo, se indicó que la edificación se encontró ocupada por el señor José Rodas Espinoza.

2.16 De la lectura de los citados documentos, tal como justificó “la SDDI” en el considerando décimo sexto de “la Resolución”, “el administrado” no ha cumplido con acreditar el cumplimiento del segundo requisito exigido para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, descrito en el literal b) del numeral 2.9 del presente informe.

2.17 Bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado las actuaciones de “la SDDI”, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando el Principio de Legalidad<sup>[2]</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”.

2.18 Por lo expuesto, corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio que “el administrado” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estima conveniente; o presentar nueva solicitud.

### **III. CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar infundado el recurso de apelación formulado por el señor **JOSÉ CARMEN RODAS ESPINOZA**, contra la Resolución N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 18/01/2021 08:47:40-0500

### **Especialista en Bienes Estatales III**

#### **[1] Artículo 21. Régimen de la Notificación Personal**

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con

la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

<sup>[2]</sup> Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.