

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0053-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 23 de abril de 2021

VISTO:

El expediente N° **1031-2019/SBNSDDI** que contiene el recurso de apelación interpuesto por **Miriam Liliana Gutiérrez Salas** (en adelante “la administrada”) contra la Resolución N° 137-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de febrero de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 180,90 m², ubicado en el lote 04, Mz. E, Av. Principal sector Ramiro Prialé, A.A.H.H. Proyecto Integral Central Unificado Perú con Futuro, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 29151”).

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

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

2. Que, 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.

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").

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

Antecedentes del Procedimiento:

6. Que, mediante escrito presentado el 24 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31638-2019), MIRIAM LILIANA GUTIERREZ SALAS (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” señalando que sustenta su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante el “Reglamento derogado”, vigente hasta el 11 de abril de 2021). (foja 01). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: 1) memoria descriptiva suscrito por el arquitecto, Juan Mansilla Hurtado (fojas 6); 2) certificado literal de la partida N° P03195452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); 3) copia simple del documento nacional de identidad (fojas 12); 4) copia simple de acta de asamblea del 02 de febrero de 2006 (fojas 16); 5) copia simple de Resolución de Alcaldía N° 3782-2006/MVMT emitido por el Secretario General de la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 03 de octubre de 2006 (fojas 20); 6) copia simple de recibo de dinero (fojas 22); 7) copia simple de la constancia de posesión extendida por el secretario general y secretario de actas del Asentamiento Humano Ramiro Prialé de fecha 07 de diciembre de 2007 (fojas 23); 8) copia simple de la constancia de posesión extendida por el secretario general y secretaria asistente social del Asentamiento Ramiro Prialé de fecha 30 de setiembre de 2005 (fojas 24); 9) copia simple de una declaración jurada de domicilio (fojas 25); 10) copia simple del recibo de servicios de luz emitida por la

Empresa Luz del Sur S.A.A. (fojas 26); 11) copia simple del contrato de suministro de energía y servicios (fojas 27); 12) copia simple del recibo de servicios de luz emitida por la Empresa Luz del Sur S.A.A. (fojas 28); 13) copia simple del recibo de servicios de teléfono emitida por Telefónica del Perú S.A.A. (fojas 29); 14) copia simple del recibo de servicios de agua emitida por Sedapal (fojas 30); 15) copia simple de formato N° 7 - recurso de apelación (fojas 31); 16) copia del certificado domiciliario de fecha 16 de setiembre de 2019 (fojas 32); 17) plano de localización y ubicación suscrito por el arquitecto Juan Mansilla Hurtado (fojas 33); y, 18) plano perimétrico suscrito por el arquitecto Juan Mansilla Hurtado (fojas 34).

7. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2019 (fojas 35), concluyendo respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con área inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N.º P03195452 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, (fojas 8) signado con el CUS N.º 72742.
- ii. Constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales, de Servicios Comunales, según asiento 00003 de la mencionada partida, que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro Sector Ramiro Priale Priale.
- iii. En mérito a la Resolución N° 0625-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2019 se resuelve extinguir la afectación en uso otorgada a favor de P.J.: Pamplona Alta Sector 2.
- iv. Según la Ficha Técnica N.º 0287-2019/SBN-DGPE-SDS, se encuentra ocupado por una edificación de dos pisos de material noble, usado como vivienda por la Familia Burgos Gutiérrez que cuenta con servicios básicos y viene siendo ocupado desde el año 2007.
- v. Se visualiza que en febrero del 2005 se encuentra totalmente desocupado y libre de edificaciones; en marzo del 2010, se observa la existencia de una construcción de 90 m² (49,75%) y en marzo del 2011 a enero del 2015, se advierte similares características físicas apreciándose dentro de un área cercada de mayor extensión que “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, durante el periodo del 26/02/2005 al 30/10/2018. vi. Tiene una zonificación Residencial de Densidad Media –RDM, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N.º 084-MML del 11 de octubre del 2007, el cual resulta compatible con el uso de vivienda.

8. Que, mediante Memorando N° 3792-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 (fojas 45), “la SDDI” solicitó información a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en torno al estado de inscripción de la Resolución N.° 0625-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019, recibiendo respuesta con el Memorando N° 04470-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2019, donde se señala que mediante Oficio N° 7912-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2019 (fojas 46) se ha solicitado a la Oficina Registral de Lima la inscripción de la mencionada resolución. Por lo cual, se procedió a verificar en consulta SUNARP la partida registral N° P03195452 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, observando que corre inscrito en los asientos 0004 y 0005 relativo a la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la extinción de afectación, respectivamente.

9. Que, mediante escrito presentado el 05 de marzo de 2020 (S. I. N° 06151-2020) (fojas 51), “la administrada” adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: 1) declaración jurada con su firma legalizada por notario (fojas 52); 2) carta poder de fecha 4 de marzo de 2020 (fojas 54).

10. Que, mediante el Oficio N° 268-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 (fojas 47), “la SDDI” evaluó formalmente la documentación presentada por “la administrada”; no obstante, al realizar la evaluación integral de la solicitud de venta se advirtió que de acuerdo a lo manifestado por “la administrada”, se habría constituido como poseedora de “el predio” a partir del 08 de diciembre de 2005, por lo que no podría enmarcarse en la causal d) del artículo 77° del “Reglamento derogado”.

11. Que, en ese contexto, “la SDDI” emitió el Oficio N° 03286-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 66), mediante el cual se le indica a “la administrada” lo descrito en párrafo anterior; asimismo se le solicitó lo siguiente: i) en caso de acogerse a la causal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, deberá presentar nuevos medios probatorios que acrediten que ejerce la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, ii) acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiera, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más un (01) día hábil del término de la distancia, computado a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la LPAG”.

12. Que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2021 (S. I. N° 01053-2021) (fojas 73), es decir, dentro del plazo, “la administrada” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”.

13. Que, mediante la Resolución N° 137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021 (en adelante “la Resolución”), la “SDDI” resolvió lo siguiente:

“(…) SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar *INADMISIBLE* la solicitud de *VENTA DIRECTA* presentada por Miriam Liliana Gutiérrez Salas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (…)”.

14. Que, en fecha 15 de marzo del 2021, “la administrada” presentó recurso de apelación (S.I. N° 06560-2021) contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

1. En el considerando décimo tercero de “la Resolución” se contraviene el numeral 6.3 del artículo 6 del TUO de la Ley N° 27444, toda vez que no se explica cuál es el fundamento jurídico para la falta de idoneidad del Acta de Asamblea General Extraordinaria para acreditar la posesión sobre “el predio”.
2. En la evaluación de los recibos de Luz del Sur y otros de fojas 26 al 31 se vulneró el artículo 51 del TUO de la Ley N° 27444.
3. Sostiene que no se debe excluir los documentos privados como medios de prueba, lo cual vulnera el artículo 5.2 del TUO de la Ley N° 27444.
4. Asimismo, sostiene que, si bien las declaraciones juradas legalizadas son de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, el contenido no hace más que ratificar la antigüedad y continuidad de la posesión de “el predio”, precisando que se vulneró el principio de presunción de veracidad.
5. Afirma que la evaluación en el considerando décimo séptimo de “la Resolución” se realizó en el marco de la causal d del artículo 77 del “Reglamento derogado”.

15. Que, con Memorando N° 0865-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de marzo de 2021, “la SDDI” remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

16. Que, “la Resolución” fue notificada el **1 de marzo de 2021**, mediante Notificación N° 0508-2021 SBN-GG-UTD del 23 de febrero de 2021, por lo que “la administrada” ha interpuesto el recurso de apelación el **15 de marzo de 2021** (S.I. N° 06560-2021), es decir dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O. de la LPAG”.

17. Que, 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”.

18. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por “la administrada”.

Del procedimiento de venta directa

19. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento derogado”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° del “Reglamento derogado” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006- 2014/SBN”).

20. Que, previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° del “Reglamento derogado”, se debe determinar si “el predio” constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

21. Que, en tal sentido, como parte de la calificación técnica, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI, determinando respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

- i. Se superpone con área inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N.º P03195452 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, (fojas 8) signado con el CUS N.º 72742.
- ii. Constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales, de Servicios Comunales, según asiento 00003

de la mencionada partida, que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro Sector Ramiro Priale Priale.

- iii. En mérito a la Resolución N° 0625-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2019 se resuelve extinguir la afectación en uso otorgada a favor de P.J.: Pamplona Alta Sector 2.
- iv. Según la Ficha Técnica N.° 0287-2019/SBN-DGPE-SDS, se encuentra ocupado por una edificación de dos pisos de material noble, usado como vivienda por la Familia Burgos Gutiérrez que cuenta con servicios básicos y viene siendo ocupado desde el año 2007.
- v. Se visualiza que en febrero del 2005 se encuentra totalmente desocupado y libre de edificaciones; en marzo del 2010, se observa la existencia de una construcción de 90 m² (49,75%) y en marzo del 2011 a enero del 2015, se advierte similares características físicas apreciándose dentro de un área cercada de mayor extensión que “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, durante el periodo del 26/02/2005 al 30/10/2018.
- vi. Tiene una zonificación Residencial de Densidad Media –RDM, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N.° 084-MML del 11 de octubre del 2007, el cual resulta compatible con el uso de vivienda.
(...)”

22. Que, de la revisión del citado informe, se desprende que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público al constituir un área de equipamiento urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales; asimismo, se advierte que de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” se encontraba en febrero del 2005 totalmente desocupado y libre de edificaciones, situación que varió en el año 2010, donde se observa la existencia de una construcción de 90 m². Cabe añadir que, el resultado de la inspección realizada a “el predio” el 22 de marzo de 2019, se encuentra plasmado en la Ficha Técnica N° 287-2019/SBN-DGPE-SDS, donde se indica que en “el predio” existe una edificación de dos pisos de material noble, usado como vivienda por la Familia Burgos Gutiérrez, quien indica que lo viene ocupando desde el 2007. Sobre el particular, se debe precisar que el 22 de marzo de 2019, fecha de la inspección, la Subdirección de Supervisión constató que “el predio” viene siendo ocupado.

23. Que, en ese contexto, “la SDDI” procedió a evaluar la solicitud conforme a la causal de compraventa que ampara el pedido, verificando si es “el predio” ha perdido **la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado**, para lo cual “la administrada” tiene que acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada. Cabe precisa que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2021 (S. I. N° 01053-2021) “la

administrada” indicó que se acoge a la causal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”:

“(…)

Artículo 77°.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particular, en cualquiera de los siguientes casos:

(…)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(…)”

24. Que, en virtud de la norma acotada, debía demostrarse en el procedimiento lo siguiente:

- a) **“El predio” sea de dominio privado.-** Respecto a este requisito, “la SDDI” con Informe Preliminar N° 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI; Informe de Brigada N° 165-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 0147-2021/SBN-DGPE-SDDI, señaló que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público al constituir un área de equipamiento urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales, el cual fue afectado en uso a favor del Asentamiento Humano “Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro”, en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI. La extinción de la afectación consta inscrita en el asiento 00005 de la partida registral N° P03195452. Al respecto, se debe precisar que para que un predio de dominio público pase al dominio privado del Estado, debe haber perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público; para ello, “la administrada” debe cumplir con acreditar la causal de venta directa invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

- b) **“El predio” se encuentre con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad con obras civiles y esté destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros en la mayor**

parte del predio; cuente con documentos compatibles con la zonificación vigente y acrediten posesión antes del 25 de noviembre de 2010.- De los documentos presentados por “la administrada” para demostrar su posesión en sus escritos del 24 de setiembre de 2019 (S.I. N° S.I. N° 31638-2019), 05 de marzo de 2020 (S.I. N° 06151-2021) y 19 de enero de 2021 (S.I. N° 01053-2021), se advierte – entre otros – lo siguiente:

b.1 La copia del acta de Asamblea General Extraordinaria del 2 de febrero de 2006 (fojas 16-19). Al respecto, cabe indicar que un documento privado, cualquiera que sea su naturaleza, tiene fecha cierta o auténtica, desde cuando ha sido registrado o presentado ante un notario, juez o autoridad administrativa, siempre que lleve la constancia y fecha de tal registro o presentación, de conformidad con el artículo 245 del Código Procesal Civil Peruano, que establece que “un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...) 2.- La presentación del documento ante funcionario público. 3.- La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas”. Por ello, al no tener fecha cierta la referida acta, no es un documento que acredite la posesión sobre “el predio”, conforme lo establecido en el inciso j.2 del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”. En ese contexto, se desprende que en el considerando décimo tercero de “la Resolución”, “la SDDI” evaluó correctamente el citado documento y sustentó su decisión de no considerarla prueba idónea basada en la norma, siendo esta debidamente motivada, por lo cual no se vulneró el numeral 6.3 del “T.U.O. de la LPAG”³, desvirtuándose con ello el primer argumento del recurso de apelación.

b.2 La copia simple de los recibos de luz del sur (fojas 26 y 28), la copia simple del contrato de suministro de energía eléctrica y servicios de fecha de contrato del 21 de mayo del 2008 (fojas 27), la copia simple del recibo de teléfono con fecha de vencimiento 30 de enero del 2009 (fojas 29), la copia simple del

³ Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

(...)

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado.

recibo de agua con fecha de vencimiento 30 de marzo del 2009 (fojas 30), la copia simple del formato N° 7 recurso de apelación del 24 de agosto del 2006 (fojas 31). Si bien es cierto que, en los documentos citados se indica que corresponden a la Mz. 4 del lote 4; sin embargo, no se precisa el área ni se indica que el predio se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro, Sector Ramiro Priale, tal cual como se aprecia en la partida N° P03195452. En ese contexto, se advierte que existe discrepancia respecto a la ubicación de “el predio” señalada en la citada documentación y la partida N° P03195452; por lo cual, se concluye que no se puede determinar que dichos documentos correspondan a “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo tercero de “la Resolución”. Asimismo, cabe precisar que “la administrada” tiene que acreditar el cumplimiento de la causal invocada con documentos que generen certeza de lo que está sustentando en sus escritos, conforme exige el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, en concordancia con el numeral 6.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”⁴ y el principio de Legalidad⁵; por lo cual, no se ha vulnerado el principio de veracidad, establecido en el artículo 51 del “T.U.O. de la LPAG”⁶; desvirtuándose con ello el segundo argumento del recurso de apelación.

b.3 La copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 3782-2006/MVMT del 03 de octubre de 2006, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 20-21), es un instrumento público que reconoce e inscribe en el Registro Único de Organizaciones Sociales de la Entidad a la Organización Social: Asentamiento Humano “Ramiro Prialé Prialé” – Zona Villa María 4 – Nueva Esperanza, que no acredita la antigüedad de la

⁴ 6.5 Calificación sustantiva del procedimiento

(...)

Los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud.

⁵ Numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444

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

⁶ Artículo 51.- Presunción de veracidad

51.1 Todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario. En caso de documentos emitidos por autoridades gubernamentales o por terceros, el administrado puede acreditar su debida diligencia en realizar previamente a su presentación las verificaciones correspondientes y razonables.

51.2 En caso de las traducciones de parte, así como los informes o constancias profesionales o técnicas presentadas como sucedáneos de documentación oficial, dicha responsabilidad alcanza solidariamente a quien los presenta y a los que los hayan expedido.

posesión en “el predio”.

- b.4 La copia simple del recibo de dinero del 02 de octubre del 2005 (fojas 22) suscrito por la junta directiva del Asentamiento Humano Ramiro Priale Priale, las constancias de posesión otorgada por la directiva del Asentamiento Humano Ramiro Priale Priale, del 07 de diciembre del 2007 (fojas 23 y 65) y del 30 de setiembre del 2005 (fojas 24 y 64), son documentos privados sin fecha cierta, de conformidad con el artículo 245 del Código Procesal Civil Peruano. Por ello, no son documentos que acrediten la posesión sobre “el predio”, conforme lo establecido en el inciso j.2 del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”. Como indicó la SDDI, tampoco son documentos que fueron emitidos por una entidad pública (literal j.5 del numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”). En ese contexto, se desprende que en el considerando décimo tercero de “la Resolución”, “la SDDI” se pronunció conforme la normativa, por lo cual no vulneró el numeral 5.2 del artículo 5 del “T.U.O. de la LPAG”⁷; desvirtuándose con ello el tercer argumento del recurso de apelación.
- b.5 La copia simple de la declaración jurada de domicilio del 2018 (fojas 25) y la copia simple del certificado domiciliario del 16 de setiembre del 2019, suscrito por el Notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda (fojas 32 y 66). Cabe señalar que estos documentos no tienen antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, por cuanto su fecha de emisión es posterior. Por lo cual, se concluye que no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo tercero de “la Resolución”, por lo cual no se vulneró el principio de presunción de veracidad; desvirtuándose con ello el cuarto argumento del recurso de apelación.
- b.6 En la declaración jurada con firma certificada por Notario Público Juan Gustavo Landi Grillo, del 04 de marzo de 2020 (fojas 51), se indica que los documentos presentados por “la administrada” son copia fiel y legítima de su fuente original. Cabe precisar que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo

7 Artículo 5.- Objeto o contenido del acto administrativo

(...)

5.2 En ningún caso será admisible un objeto o contenido prohibido por el orden normativo, ni incompatible con la situación de hecho prevista en las normas; ni impreciso, oscuro o imposible de realizar.

tercero de “la Resolución, toda vez que el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, exige que los documentos que se presenten para sustentar la causal invocada deben ser de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; asimismo, se desprende que con este documento solo es posible establecer la veracidad de un hecho o información presentada ante un funcionario público con posterioridad al 25 de noviembre de 2010. Por lo expuesto, se concluye que no se vulneró el principio de presunción de veracidad; desvirtuándose con ello el cuarto argumento del recurso de apelación.

b.7 Con la declaración jurada del 15 de enero de 2021, con firma certificada por Notario Público Jorge Luis Lora Castañeda (fojas 64), pretende acreditar la posesión de “el predio”. Cabe señalar que este documento no tiene antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, por cuanto su fecha de emisión es posterior. Por lo cual, se concluye que no es documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo séptimo de “la Resolución; por lo cual no se vulneró el principio de presunción de veracidad; desvirtuándose con ello el cuarto argumento del recurso de apelación.

25. Que, al respecto, cabe indicar que los documentos mencionados en literal b) del considerando vigésimo cuarto de la presente resolución fueron evaluados por “la SDDI” en el considerando décimo tercero y décimo séptimo de “la Resolución”, concluyendo que los documentos no acreditan la antigüedad ni la posesión de “el predio”, conforme lo exige el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”; desvirtuándose con ello el quinto argumento del recurso de apelación.

26. Que, por lo expuesto, no se evidencia que “la administrada” cumpliera con los requisitos exigidos por el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado” y numeral 6.2 de “la Directiva N° 006- 2014/SBN”; por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra “la Resolución” mediante escrito del 15 de marzo de 2021 (S.I. N° 06560-2021) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la administrada” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente; o presentar nueva solicitud.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-

2021-VIVIENDA y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **Miriam Liliana Gutiérrez Salas** contra la Resolución N° 137-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de febrero de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese. -

Visado por:

Asesor Legal

Firmado por

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00015-2021/SBN-DGPE-MDH

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

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Funcionario de DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Miriam Liliana Gutiérrez Salas contra la Resolución N° 137-2021-SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) EXPEDIENTE N° 1031-2019/SBNSDDI
b) S.I. N° 06560-2021

FECHA : 23 de abril del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia b), mediante la cual **Miriam Liliana Gutiérrez Salas** (en adelante “la administrada”) interponen recurso de apelación contra la Resolución N° 137-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de febrero de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”) declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 180,90 m², ubicado en el lote 04, Mz. E, Av. Principal sector Ramiro Priale, A.A.H.H. Proyecto Integral Central Unificado Perú con Futuro, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”.

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1 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° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a “la SBN” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 29151”, vigente desde el 12 de abril de 2021), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

1.2 De conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), “la 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 esta Superintendencia.

1.3 Mediante escrito presentado el 24 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31638-2019), MIRIAM LILIANA GUTIERREZ SALAS (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” señalando que sustenta su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante el “Reglamento derogado”, vigente hasta el 11 de abril de 2021). (foja 01). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: 1) memoria descriptiva suscrito por el arquitecto, Juan Mansilla Hurtado (fojas 6); 2) certificado literal de la partida N° P03195452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); 3) copia simple del documento nacional de identidad (fojas 12); 4) copia simple de acta de asamblea del 02 de febrero de 2006 (fojas 16); 5) copia simple de Resolución de Alcaldía N° 3782-2006/MVMT emitido por el Secretario General de la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 03 de octubre de 2006 (fojas 20); 6) copia simple de recibo de dinero (fojas 22); 7) copia simple de la constancia de posesión extendida por el secretario general y secretario de actas del Asentamiento Humano Ramiro Prialé de fecha 07 de diciembre de 2007 (fojas 23); 8) copia simple de la constancia de posesión extendida por el secretario general y secretaria asistente social del Asentamiento Ramiro Prialé de fecha 30 de setiembre de 2005 (fojas 24); 9) copia simple de una declaración jurada de domicilio (fojas 25); 10) copia simple del recibo de servicios de luz emitida por la Empresa Luz del Sur S.A.A. (fojas 26); 11) copia simple del contrato de suministro de energía y servicios (fojas 27); 12) copia simple del recibo de servicios de luz emitida por la Empresa Luz del Sur S.A.A. (fojas 28); 13) copia simple del recibo de servicios de teléfono emitida por Telefónica del Perú S.A.A. (fojas 29); 14) copia simple del recibo de servicios de agua emitida por Sedapal (fojas 30); 15) copia simple de formato N° 7 - recurso de apelación (fojas 31); 16) copia del certificado domiciliario de fecha 16 de setiembre de 2019 (fojas 32); 17) plano de localización y ubicación suscrito por el arquitecto Juan Mansilla Hurtado (fojas 33); y, 18) plano perimétrico suscrito por el arquitecto Juan Mansilla Hurtado (fojas 34).

1.4 Evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2019 (fojas 35), concluyendo respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con área inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N.º P03195452 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, (fojas 8) signado con el CUS N.º 72742.
- ii. Constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales, de Servicios Comunales, según asiento 00003 de la mencionada partida, que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro Sector Ramiro Prialé Prialé.
- iii. En mérito a la Resolución N° 0625-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2019 se resuelve extinguir la afectación en uso otorgada a favor de P.J.: Pamplona Alta Sector 2.
- iv. Según la Ficha Técnica N.º 0287-2019/SBN-DGPE-SDS, se encuentra ocupado por una edificación de dos pisos de material noble, usado como vivienda por la Familia Burgos Gutiérrez que cuenta con servicios básicos y viene siendo ocupado desde el año 2007.
- v. Se visualiza que en febrero del 2005 se encuentra totalmente desocupado y libre de edificaciones; en marzo del 2010, se observa la existencia de una construcción de 90 m² (49,75%) y en marzo del 2011 a enero del 2015, se advierte similares características físicas apreciándose dentro de un área cercada de mayor extensión que “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, durante el periodo del 26/02/2005 al 30/10/2018. vi. Tiene una zonificación Residencial de Densidad Media –RDM, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N.º 084-MML del 11 de octubre del 2007, el cual resulta compatible con el uso de vivienda.

1.5 Mediante Memorando N° 3792-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 (fojas 45), “la SDDI” solicitó información a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en torno al estado de inscripción de la Resolución N.º 0625-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019, recibiendo respuesta con el Memorando N° 04470-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2019, donde se señala que mediante Oficio N° 7912-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2019 (fojas 46) se ha solicitado a la Oficina Registral de Lima la inscripción de la mencionada resolución. Por lo cual, se procedió a verificar en consulta SUNARP la partida registral N° P03195452 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, observando que corre inscrito en los asientos 0004 y 0005 relativo a la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la extinción de afectación, respectivamente.

1.6 Mediante escrito presentado el 05 de marzo de 2020 (S. I. N° 06151-2020) (fojas 51), “la administrada” adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: 1) declaración jurada con su firma legalizada por notario (fojas 52); 2) carta poder de fecha 4 de marzo de 2020 (fojas 54).

1.7 Mediante el Oficio N° 268-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 (fojas 47), “la SDDI” evaluó formalmente la documentación presentada por “la administrada”; no obstante, al realizar la evaluación integral de la solicitud de venta se advirtió que de acuerdo a lo manifestado por “la administrada”, se habría constituido como poseedora de “el predio” a partir del 08 de diciembre de 2005, por lo que no podría enmarcarse en la causal d) del artículo 77° del “Reglamento derogado”.

1.8 En ese contexto, “la SDDI” emitió el Oficio N° 03286-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 66), mediante el cual se le indica a “la administrada” lo descrito en párrafo anterior; asimismo se le solicitó lo siguiente: i) en caso de acogerse a la causal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, deberá presentar nuevos medios probatorios que acrediten que ejerce la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, ii) acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiera, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más un (01) día hábil del término de la distancia, computado a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la LPAG”.

1.9 Mediante escrito presentado el 19 de enero de 2021 (S. I. N° 01053-2021) (fojas 73), es decir, dentro del plazo, “la administrada” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”.

1.10 Mediante la Resolución N° 137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021 (en adelante “la Resolución”), la “SDDI” resolvió lo siguiente:

“(…) SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **Miriam Liliana Gutiérrez Salas**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

(…)”.

1.11 En fecha 15 de marzo del 2021, “la administrada” presentó recurso de apelación (S.I. N° 06560-2021) contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

1. En el considerando décimo tercero de “la Resolución” se contraviene el numeral 6.3 del artículo 6 del TUO de la Ley N° 27444, toda vez que no se explica cuál es el fundamento jurídico para la falta de idoneidad del Acta de Asamblea General Extraordinaria para acreditar la posesión sobre “el predio”.
2. En la evaluación de los recibos de Luz del Sur y otros de fojas 26 al 31 se vulneró el artículo 51 del TUO de la Ley N° 27444.

3. Sostiene que no se debe excluir los documentos privados como medios de prueba, lo cual vulnera el artículo 5.2 del TUO de la Ley N° 27444.
4. Asimismo, sostiene que, si bien las declaraciones juradas legalizadas son de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, el contenido no hace más que ratificar la antigüedad y continuidad de la posesión de “el predio”, precisando que se vulneró el principio de presunción de veracidad.
5. Afirma que la evaluación en el considerando décimo séptimo de “la Resolución” se realizó en el marco de la causal d del artículo 77 del “Reglamento derogado”.

1.12 Con Memorando N° 0865-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de marzo de 2021, “la SDDI” remitió los actuados administrativos 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 el **1 de marzo de 2021**, mediante Notificación N° 0508-2021 SBN-GG-UTD del 23 de febrero de 2021, por lo que “la administrada” ha interpuesto el recurso de apelación el **15 de marzo de 2021** (S.I. N° 06560-2021), es decir dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O. de la LPAG”.

2.5 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 “la administrada”.

Del procedimiento de compraventa directa

2.7 El procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento derogado”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° del “Reglamento derogado” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006- 2014/SBN”).

2.8 Previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° del “Reglamento derogado”, se debe determinar si “el predio” constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

2.9 En tal sentido, como parte de la calificación técnica, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI, determinando respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

- i. Se superpone con área inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N.º P03195452 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, (fojas 8) signado con el CUS N.º 72742.
- ii. Constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales, de Servicios Comunales, según asiento 00003 de la mencionada partida, que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro Sector Ramiro Priale Priale.
- iii. En mérito a la Resolución N° 0625-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2019 se resuelve extinguir la afectación en uso otorgada a favor de P.J.: Pamplona Alta Sector 2.
- iv. Según la Ficha Técnica N.º 0287-2019/SBN-DGPE-SDS, se encuentra ocupado por una edificación de dos pisos de material noble, usado como vivienda por la Familia Burgos Gutiérrez que cuenta con servicios básicos y viene siendo ocupado desde el año 2007.
- v. Se visualiza que en febrero del 2005 se encuentra totalmente desocupado y libre de edificaciones; en marzo del 2010, se observa la existencia de una construcción de 90 m² (49,75%) y en marzo del 2011 a enero del 2015, se advierte similares características físicas apreciándose dentro de un área cercada de mayor extensión que “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, durante el periodo del 26/02/2005 al 30/10/2018.
- vi. Tiene una zonificación Residencial de Densidad Media –RDM, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N.º 084-MML del 11 de octubre del 2007, el cual resulta compatible con el uso de vivienda.

(…)”

2.10 De la revisión del citado informe, se desprende que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público al constituir un área de equipamiento urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales; asimismo, se advierte que de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” se encontraba en febrero del 2005 totalmente desocupado y libre de edificaciones, situación que varió en el año 2010, donde se observa la existencia de una construcción de 90 m². Cabe añadir que, el resultado de la inspección realizada a “el predio” el 22 de marzo de 2019, se encuentra plasmado en la Ficha Técnica N° 287-2019/SBN-DGPE-SDS, donde se indica que en “el predio” existe una edificación de dos pisos de material noble, usado como vivienda por la Familia Burgos Gutiérrez, quien indica que lo viene ocupando desde el 2007. Sobre el particular, se debe precisar que el 22 de marzo de 2019, fecha de la inspección, la Subdirección de Supervisión constató que “el predio” viene siendo ocupado.

2.11 En ese contexto, “la SDDI” procedió a evaluar la solicitud conforme a la causal de compraventa que ampara el pedido, verificando si es “el predio” ha perdido **la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado**, para lo cual “la administrada” tiene que acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada. Cabe precisar que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2021 (S. I. N° 01053-2021) “la administrada” indicó que se acoge a la causal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”:

“(…)”

Artículo 77°.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particular, en cualquiera de los siguientes casos:

(…)”

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
(...)”

2.12 En virtud de la norma acotada, debía demostrarse en el procedimiento lo siguiente:

a. “El predio” sea de dominio privado.- Respecto a este requisito, “la SDDI” con Informe Preliminar N° 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI; Informe de Brigada N° 165-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 0147-2021/SBN-DGPE-SDDI, señaló que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público al constituir un área de equipamiento urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales, el cual fue afectado en uso a favor del Asentamiento Humano “Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro”, en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI. La extinción de la afectación consta inscrita en el asiento 00005 de la partida registral N° P03195452. Al respecto, se debe precisar que para que un predio de dominio público pase al dominio privado del Estado, debe haber perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público; para ello, “la administrada” debe cumplir con acreditar la causal de venta directa invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

b. “El predio” se encuentre con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad con obras civiles y esté destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros en la mayor parte del predio; cuente con documentos compatibles con la zonificación vigente y acrediten posesión antes del 25 de noviembre de 2010.- De los documentos presentados por “la administrada” para demostrar su posesión en sus escritos del 24 de setiembre de 2019 (S.I. N° S.I. N° 31638-2019), 05 de marzo de 2020 (S.I. N° 06151-2021) y 19 de enero de 2021 (S.I. N° 01053-2021), se advierte – entre otros – lo siguiente:

b.1 La copia del acta de Asamblea General Extraordinaria del 2 de febrero de 2006 (fojas16-19). Al respecto, cabe indicar que un documento privado, cualquiera que sea su naturaleza, tiene fecha cierta o auténtica, desde cuando ha sido registrado o presentado ante un notario, juez o autoridad administrativa, siempre que lleve la constancia y fecha de tal registro o presentación, de conformidad con el artículo 245 del Código Procesal Civil Peruano, que establece que “un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...) 2.- La presentación del documento ante funcionario público. 3.- La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas”. Por ello, al no tener fecha cierta la referida acta, no es un documento que acredite la posesión sobre “el predio”, conforme lo establecido en el inciso j.2 del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”. En ese contexto, se desprende que en el considerando décimo tercero de “la Resolución”, “la SDDI” evaluó correctamente el citado documento y sustentó su decisión de no considerarla prueba idónea basada en la norma, siendo esta debidamente motivada, por lo cual no se vulneró el numeral 6.3 del “T.U.O. de la LPAG”[1], desvirtuándose con ello el primer argumento del recurso de apelación.

b.2 La copia simple de los recibos de luz del sur (fojas 26 y 28), la copia simple del contrato de suministro de energía eléctrica y servicios de fecha de contrato del 21 de mayo del 2008 (fojas 27), la copia simple del recibo de teléfono con fecha de vencimiento 30 de enero del 2009 (fojas 29), la copia simple del recibo de agua con fecha de vencimiento 30 de marzo del 2009 (fojas 30), la copia simple del formato N° 7 recurso de apelación del 24 de agosto del 2006 (fojas 31). Si bien es cierto que, en los documentos citados se indica que corresponden a la Mz. 4 del lote 4; sin embargo, no se precisa el área ni se indica que el predio se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro, Sector Ramiro Priale, tal cual como se aprecia en la partida N° P03195452. En ese contexto, se advierte que existe discrepancia respecto a la ubicación de “el predio” señalada en la citada documentación y la partida N° P03195452; por lo cual, se concluye que no se puede determinar que dichos documentos correspondan a “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo tercero de “la Resolución”. Asimismo, cabe precisar que “la administrada” tiene que acreditar el cumplimiento de la causal invocada con documentos que generen certeza de lo que está sustentando en sus escritos, conforme exige el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, en concordancia con el numeral 6.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”[2] y el principio de Legalidad[3]; por lo cual, no se ha vulnerado el principio de veracidad, establecido en el artículo 51 del “T.U.O. de la LPAG”[4]; desvirtuándose con ello el segundo argumento del recurso de apelación.

b.3 La copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 3782-2006/MVMT del 03 de octubre de 2006, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 20-21), es un instrumento público que reconoce e inscribe en el Registro Único de Organizaciones Sociales de la Entidad a la Organización Social: Asentamiento Humano “Ramiro Prialé Prialé” – Zona Villa María 4 – Nueva Esperanza, que no acredita la antigüedad de la posesión en “el predio”.

b.4 La copia simple del recibo de dinero del 02 de octubre del 2005 (fojas 22) suscrito por la junta directiva del Asentamiento Humano Ramiro Prialé Prialé, las constancias de posesión otorgada por la directiva del Asentamiento Humano Ramiro Prialé Prialé, del 07 de diciembre del 2007 (fojas 23 y 65) y del 30 de setiembre del 2005 (fojas 24 y 64), son documentos privados sin fecha cierta, de conformidad con el artículo 245 del Código Procesal Civil Peruano. Por ello, no son documentos que acrediten la posesión sobre “el predio”, conforme lo establecido en el inciso j.2 del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”. Como indicó la SDDI, tampoco son documentos que fueron emitidos por una entidad pública (literal j.5 del numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”). En ese contexto, se desprende que en el considerando décimo tercero de “la Resolución”, “la SDDI” se pronunció conforme la normativa, por lo cual no vulneró el numeral 5.2 del artículo 5 del “T.U.O. de la LPAG”[5]; desvirtuándose con ello el tercer argumento del recurso de apelación.

b.5 La copia simple de la declaración jurada de domicilio del 2018 (fojas 25) y la copia simple del certificado domiciliario del 16 de setiembre del 2019, suscrito por el Notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda (fojas 32 y 66). Cabe señalar que estos documentos no tienen antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, por cuanto su fecha de emisión es posterior. Por lo cual, se concluye que no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo tercero de “la Resolución”, por lo cual no se vulneró el principio de presunción de veracidad; desvirtuándose con ello el cuarto argumento del recurso de apelación.

b.6 En la declaración jurada con firma certificada por Notario Público Juan Gustavo Landi Grillo, del 04 de marzo de 2020 (fojas 51), se indica que los documentos presentados por “la administrada” son copia fiel y legítima de su fuente original. Cabe precisar que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo tercero de “la Resolución, toda vez que el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, exige que los documentos que se presenten para sustentar la causal invocada deben ser de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; asimismo, se desprende que con este documento solo es posible establecer la veracidad de un hecho o información presentada ante un funcionario público con posterioridad al 25 de noviembre de 2010. Por lo

expuesto, se concluye que no se vulneró el principio de presunción de veracidad; desvirtuándose con ello el cuarto argumento del recurso de apelación.

b.7 Con la declaración jurada del 15 de enero de 2021, con firma certificada por Notario Público Jorge Luis Lora Castañeda (fojas 64), pretende acreditar la posesión de “el predio”. Cabe señalar que este documento no tiene antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”, por cuanto su fecha de emisión es posterior. Por lo cual, se concluye que no es documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo séptimo de “la Resolución”; por lo cual no se vulneró el principio de presunción de veracidad; desvirtuándose con ello el cuarto argumento del recurso de apelación.

2.13 Al respecto, cabe indicar que los documentos mencionados en el literal b) del numeral 2.12 del presente informe fueron evaluados por “la SDDI” en el considerando décimo tercero y décimo séptimo de “la Resolución”, concluyendo que los documentos no acreditan la antigüedad ni la posesión de “el predio”, conforme lo exige el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado”; desvirtuándose con ello el quinto argumento del recurso de apelación.

2.14 Por lo expuesto, no se evidencia que “la administrada” cumpliera con los requisitos exigidos por el literal c) del artículo 77° del “Reglamento derogado” y numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra “la Resolución” mediante escrito del 15 de marzo de 2021 (S.I. N° 06560-2021) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la administrada” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente; o presentar nueva solicitud.

2.15 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 “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y “Directiva N° 006-2014/SBN”.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **Miriam Liliana Gutiérrez Salas** contra la Resolución N° 137-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de febrero de 2021.

 Firmado digitalmente por:
DELGADO HEREDIA, María Del Rosario
Irene FAU 20131057823 hard
Fecha: 23/04/2021 09:44:47-0500

Asesor Legal

[1] Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

(...)

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado.

[2] 6.5 Calificación sustantiva del procedimiento

(...)

Los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud.

[3] Numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444

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

[4] Artículo 51.- Presunción de veracidad

51.1 Todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así

como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario. En caso de documentos emitidos por autoridades gubernamentales o por terceros, el administrado puede acreditar su debida diligencia en realizar previamente a su presentación las verificaciones correspondientes y razonables.

51.2 En caso de las traducciones de parte, así como los informes o constancias profesionales o técnicas presentadas como sucedáneos de documentación oficial, dicha responsabilidad alcanza solidariamente a quien los presenta y a los que los hayan expedido.

[5] Artículo 5.- Objeto o contenido del acto administrativo

(...)

5.2 En ningún caso será admisible un objeto o contenido prohibido por el orden normativo, ni incompatible con la situación de hecho prevista en las normas; ni impreciso, obscuro o imposible de realizar.