

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0035-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 28 de febrero de 2022

VISTO:

El Expediente N° 1148-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “AMPLIACIÓN INTERNACIONAL”**, representada representada por su presidente José Humberto Romaní Cruz, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 1129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2021 (en adelante “Resolución impugnada”), que resolvió declarar improcedente su solicitud de venta directa, respecto del área de 7 015,00 m2, ubicada frente a la Av. Miguel Ángel Zeballos Málaga, en la Junta Vecinal Cerrillos, Sector Terrenos al Suroeste de Samegua, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como

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

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, el literal k) del artículo 41º del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de 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.

4. Que, a través del Memorándum N° 00201-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "AMPLIACIÓN INTERNACIONAL"** (en adelante, "la recurrente"), representada por su presidente José Humberto Romaní Cruz, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

De la calificación del escrito presentado por "el Administrado"

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 17 de enero de 2022 (S.I. N° 00949-2022), "la recurrente" interpone recurso de apelación contra la "Resolución impugnada", por resolver declarar improcedente su solicitud de venta directa, sobre "el predio", conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- Señalo que la respuesta ("Resolución impugnada") a su solicitud de venta directa se realizó después de 70 días hábiles, es decir de manera extemporánea, precisando que el artículo 39º del "TUO de la LPAG", dispone que *"el plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles (...)";* por lo cual, sostiene que la "Resolución impugnada" debe declararse nula.
- Sostiene que las actuaciones de la notificación no se realizaron conforme a lo establecido en el "T.U.O de la LPAG", y se realizaron fuera del plazo señalado en el artículo 24.1 del "T.U.O de la LPAG", por ello, solicita la nulidad de la notificación. Afirma además que se da por válidamente notificado el 30 de diciembre de 2021.

- Sostiene que solo se han tomado las imágenes históricas del Google Earth de fecha julio de 2009 y junio 2011, por lo que no se puede afirmar que no hayan estado en posesión del predio antes del 25 de noviembre de 2010. En atención a ello, solicita la nulidad de la “Resolución impugnada” y la aprobación de la solicitud de compraventa directa.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

7. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8. Que, la “Resolución impugnada” fue notificada a “la recurrente” el día 29 de diciembre de 2021, y presentó su recurso de apelación en fecha 17 de enero de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “la recurrente” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Determinación del cuestionamiento de fondo

9. Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por “la recurrente”.

Análisis de la cuestión controvertida

Del procedimiento de venta directa

10. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

³ Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

11. Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

12. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de "el Reglamento" establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

Sobre la evaluación de la solicitud

13. Que, como parte de la etapa de calificación, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 01544-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre del 2021, en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en dos (2) áreas con inscripción registral, siendo uno de ellos de propiedad estatal anotado en el CUS 93365, y en mayor porcentaje sobre ámbito sin información de antecedente registral según detalle:

Item	Partida N° O.R. Moquegua	CUS	Titular	Área m2	%
1	11034214	93365	Estado	1 507,29	21,49
2	05010486	-	Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (*)	44,57	0,64
3	Sin inscripción	-	-	5 463,14	77,87
TOTAL				7 015,00	100,00

ii) Recae en ámbito de la Concesión definitiva de distribución eléctrica a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ELECTROSUR S.A que otorga el Ministerio de Energía y Minas en mérito de la Resolución Suprema N° 043-94-EM de fecha 05.08.1994 inscrito en la partida registral N° 05000524.

iii) Recae en ámbito de mayor extensión objeto del procedimiento en trámite de primera inscripción de dominio, seguido en el Expediente N° 148-2013/SBNSDAPE (S.I. 08266-2013), con inspección técnica realizada el 07/09/2021 – Ficha Técnica N° 0261-2021/SBNSDAPE.

iv) Es posible la afectación del derecho de vía de la Av. Miguel Ángel Zeballos Málaga, sin embargo, dado que no se cuenta con información oficial de la sección vial normativa, en la etapa que corresponda se deberá solicitar dicha información.

v) Las Resoluciones de Alcaldía N° 603-91-MUNIMOQ y N° 387-92-MUNIMOQ, referidos a un área de 1 415,86 m², presentada para acreditar la antigüedad de posesión, no corresponden a “el predio”, asimismo, el Acta de Constatación de posesión otorgado del juzgado de paz de fecha 05.08.2008, según linderos consignados existen discrepancia en su ubicación, medidas perimétricas y forma de la poligonal además indica que “la Asociación” se encuentra en posesión de un terreno urbano con forma poligonal de ocho (08) lados con un área de 0.4 ha y existencia de vivienda de material rustico con instalaciones de agua y desagüe y que tienen posesión desde el año 2006, en que el área difiere de lo solicitado.

vi) En el periodo 2003 - 2009 el relieve de “el predio” fue modificado acondicionando una plataforma sobre el cual se aprecia un módulo de 54,29 m², a partir del 2011 hasta el 2021, se observa incremento de los módulos y un cerco frontal que da a la carretera.

Respecto de los argumentos de “la recurrente”

Primer argumento. -

14. Que, “la recurrente” señaló que la respuesta (“Resolución impugnada”) a su solicitud de venta directa se realizó después de 70 días hábiles, es decir de manera extemporánea, precisando que el artículo 39° del “TUO de la LPAG”, dispone que *“el plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles (...)”*; por lo cual, sostiene que la “Resolución impugnada” debe declararse nula.

15. Al respecto, se debe precisar que el numeral 151.3 del Artículo 151° “TUO de la LPAG”, establece que el *“vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración, no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afectada de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo”*.

16. De lo expuesto, se advierte que, si bien las actuaciones de la “SDDI” culminaron posterior a los 30 días hábiles, sin embargo, ello no implica la nulidad de la “Resolución impugnada”, conforme a lo dispuesto en el numeral 151.3 del artículo 151° del “T.U.O de la LPAG”, toda vez que “el TUO de la Ley” no ha dispuesto en forma expresa su nulidad.

Segundo argumento. -

17. Que, “la recurrente” sostiene que las actuaciones de la notificación no se realizaron conforme a lo establecido en el “T.U.O de la LPAG”, y se realizaron fuera del plazo señalado en el artículo 24.1 del “T.U.O de la LPAG”, por ello, solicita la nulidad de la “Resolución impugnada”. Afirma además que se da por válidamente notificada el 30 de diciembre de 2021.

18. Que, es conveniente precisar que, la “Resolución Impugnada” fue notificada a “la recurrente” en el domicilio señalado en su solicitud de venta directa (S.I. N° 24495-2021), siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el **29 de diciembre de 2021**, para lo cual se procedió a consignar las características del domicilio: Fachada color rosado, N° de piso 1, según consta en el Acta de Segunda Visita (folio 67), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del “T.U.O de la LPAG”, en la medida que en la primera visita realizada el 28 de diciembre de 2021, no se encontró a “la recurrente” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificada.

19. Asimismo, es preciso señalar que mediante Decreto Supremo 161-2021-PCM, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 7 de octubre de 2021, se declaró días no laborales el 24, 27 y 31 de diciembre de 2021, para los trabajadores públicos a nivel nacional. Por ello, la notificación de la “Resolución Impugnada” de fecha 17 de diciembre de 2021, debió practicarse a más tardar el 28 de diciembre de 2021. De lo cual, se advierte que si bien es cierto la segunda diligencia fue después de los cinco (5) días de emitida la “Resolución impugnada”; sin embargo, ello no implica su nulidad conforme a lo dispuesto en el numeral 151.3, artículo 151° del “T.U.O de la LPAG”, como sucedió en el presente caso, porque el artículo 24° del “T.U.O de la LPAG” no ha dispuesto en forma expresa su nulidad.

20. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, es preciso señalar que el numeral 27.2 del artículo 27° del “T.U.O de la LPAG”, señala que *“también se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda”*.

21. Que, respecto al numeral 27.2 del “T.U.O de la LPAG”, Morón Urbina señala, *“en este sentido, consideramos que si frente a una falta de notificación o una notificación mal realizada, el administrado realiza actos procesales específicos (recursos, reclamos, apersonamientos) de cuyo contenido se aprecie el conocimiento del acto a notificarse, se sana cualquier vicio de la notificación defectuosa, a partir de la fecha que se desprenda que tuvo conocimiento del mismo”⁴* .

⁴ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica, 2011, Novena Edición, p. 211

22. Que, “la recurrente” presentó su recurso impugnatorio en fecha 17 de enero de 2022; por lo que se aprecia la realización de actuaciones procedimentales de “la recurrente” que permiten suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido de la “Resolución impugnada”; por lo expuesto, se advierte que se tiene por bien notificada.

Respecto al tercer argumento

23. Que, sostiene que solo se han tomado las imágenes históricas del Google Earth de fecha julio de 2009 y junio 2011, por lo que no se puede afirmar que no hayan estado en posesión del predio antes del 25 de noviembre de 2010. En atención a ello, solicita la nulidad de la “Resolución impugnada” y la aprobación de la solicitud de compraventa directa.

24. Que, en el décimo segundo considerando de la “Resolución impugnada”, la SDDI precisó lo siguiente: *si bien "la Asociación" no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento indica que se encuentra en posesión desde hace más de 15 años y cuenta con posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Al respecto, “la recurrente” en su escrito de apelación señala que “si bien es cierto no indicamos el artículo 222 pero señalamos la causal que es por posesión consolidada”.*

25. En ese sentido, la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”⁵, regula los requisitos para la posesión consolidada, siendo estos los siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010.

26. Que, conforme a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el

⁵ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

27. Que, por tanto, la “SDDI” se encuentra habilitada, para utilizar lo constatado en las imágenes satelitales, como medios probatorios para evaluar lo señalado por “la recurrente”.

28. Que, en el Informe Preliminar N° 1544-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2021, se advierte que el 77.87% de “el predio” se encuentra en ámbito sin antecedente registral, el mismo que forma parte del área de mayor extensión objeto del procedimiento de primera inscripción de dominio, seguido en el Expediente N° 148-2013/SBNSDAPE; el 0.64 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, por lo que no se puede realizar ningún acto de disposición; y, el 21.49% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 11034214 de la Oficina Registral de Moquegua.

29. Además, en el Informe Preliminar N° 1544-2021/SBN-DGPE-SDDI, tomando en cuenta lo evidenciado en las imágenes satelitales históricas del Google Earth, se señala que “el predio” se encuentra totalmente desocupado hasta el año 2009, año en el que se aprecia en parte del terreno un módulo de aproximadamente 54,29 m², y a partir del año 2011 hasta el 2021 se aprecia el incremento de módulos y un cerco frontal que da a la carretera.

IMAGEN DE GOOGLE EARTH



30. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal el 02/17/2013, como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio (Expediente N° 148-2013/SBNSDAPE), se advirtió que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros.

31. Que, en ese sentido, conforme a lo evidenciado por las imágenes satelitales del Google Earth, ha quedado demostrado que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 “la recurrente” no ejercía posesión consolidada conforme a lo prescrito por el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

32. Que, finalmente, revisada “la Resolución impugnada”, se tiene que esta fue emitida con base a los informes y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que “la Resolución impugnada” se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: *“Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)”*⁶

33. Que, asimismo, se debe tener en cuenta que el principio de legalidad, reconocido en el inciso 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Perú, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les sean atribuidas y de acuerdo con los fines para los cuales les fueron conferidas. Bajo esa lógica, las decisiones adoptadas por parte de la autoridad deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el orden jurídico vigente.

34. En este mismo sentido, el artículo 6° del “TUO de la LPAG” establece que la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

35. Que, por tanto, no se ha vulnerado el principio de legalidad, debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, por lo que corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de “la recurrente” recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

⁶ FERRER, Jordi. “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomía. 2011 abril N° 34

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, Resolución n.º 0017-2022/SBN del 16 de febrero de 2022, y;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “AMPLIACIÓN INTERNACIONAL”** contra la Resolución N° 1129-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de diciembre de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

Artículo 3º- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista Legal

Firmado por:

Directora(e) de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00019-2022/SBN-DGPE-JACV

PARA : **DIANA SOFÍA PALOMINO RAMÍREZ**
Directora (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSÉ ANTONIO CÁRDENAS VALDEZ**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución N° 1129-2021/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum N° 00201-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 00949-2022
c) Expediente N° 1148-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 28 de febrero de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 17 de enero de 2022 (S.I. N° 00949-2022), por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "AMPLIACIÓN INTERNACIONAL"**, representada por su presidente José Humberto Romaní Cruz, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 1129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2021 (en adelante "Resolución impugnada"), que resolvió declarar improcedente su solicitud de venta directa, respecto del área de 7 015,00 m², ubicada frente a la Av. Miguel Ángel Zeballos Málaga, en la Junta Vecinal Cerrillos, Sector Terrenos al Suroeste de Samegua, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, (en adelante "el predio").

I. ANTECEDENTE:

1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el nuevo Reglamento") que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

1.2 Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

1.3 Que, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios

1.4 Que, a través del Memorándum N° 00201-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "AMPLIACIÓN INTERNACIONAL"** (en adelante, "la recurrente"), representada por su presidente José Humberto Romaní Cruz, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "el Administrado"

2.1 Que, mediante escrito de apelación presentado el 17 de enero de 2022 (S.I. N° 00949-2022), "la recurrente" interpone recurso de apelación contra la "Resolución impugnada", por resolver declarar improcedente su solicitud de venta directa, sobre "el predio", conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- Señalo que la respuesta ("Resolución impugnada") a su solicitud de venta directa se realizó después de 70 días hábiles, es decir de manera extemporánea, precisando que el artículo 39° del "TUO de la LPAG", dispone que *"el plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles (...)";* por lo cual, sostiene que la "Resolución impugnada" debe declararse nula.
- Sostiene que las actuaciones de la notificación no se realizaron conforme a lo establecido en el "T.U.O de la LPAG", y se realizaron fuera del plazo señalado en el artículo 24.1 del "T.U.O de la LPAG", por ello, solicita la nulidad de la notificación. Afirma además que se da por válidamente notificado el 30 de diciembre de 2021.
- Sostiene que solo se han tomado las imágenes históricas del Google Earth de fecha julio de 2009 y junio 2011, por lo que no se puede afirmar que no hayan estado en posesión del predio antes del 25 de noviembre de 2010. En atención a ello, solicita la nulidad de la "Resolución impugnada" y la aprobación de la solicitud de compraventa directa.

2.2 Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

2.3 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.4 Que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "la recurrente" el día 29 de diciembre de 2021, y presentó su recurso de apelación en fecha 17 de enero de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del "TUO de la LPAG". Por tanto, "la recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Determinación del cuestionamiento de fondo

¹ Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25 de enero de 2019.

2.5 Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por "la recurrente".

Del procedimiento de venta directa

2.6 Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

2.7 Que, el artículo 56° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

2.8 Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de "el Reglamento" establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

Sobre la evaluación de la solicitud

2.9 Que, como parte de la etapa de calificación, la "SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 01544-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre del 2021, en el que se concluye, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en dos (2) áreas con inscripción registral, siendo uno de ellos de propiedad estatal anotado en el CUS 93365, y en mayor porcentaje sobre ámbito sin información de antecedente registral según detalle:

Item	Partida N° O.R. Moquegua	CUS	Titular	Área m2	%
1	11034214	93365	Estado	1 507,29	21,49
2	05010486	-	Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (*)	44,57	0,64
3	Sin inscripción	-	-	5 463,14	77,87
TOTAL				7 015,00	100,00

ii) Recae en ámbito de la Concesión definitiva de distribución eléctrica a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ELECTROSUR S.A que otorga el Ministerio de Energía y Minas en mérito de la Resolución Suprema N° 043-94-EM de fecha 05.08.1994 inscrito en la partida registral N° 05000524.

iii) Recae en ámbito de mayor extensión objeto del procedimiento en trámite de primera inscripción de dominio, seguido en el Expediente N° 148-2013/SBNSDAPE (S.I. 08266-2013), con inspección técnica realizada el 07/09/2021 – Ficha Técnica N° 0261-2021/SBNSDAPE.

iv) Es posible la afectación del derecho de vía de la Av. Miguel Ángel Zeballos Málaga, sin embargo, dado que no se cuenta con información oficial de la sección vial normativa, en la etapa que corresponda se deberá solicitar dicha información.

- v) Las Resoluciones de Alcaldía N° 603-91-MUNIMOQ y N° 387-92-MUNIMOQ, referidos a un área de 1 415,86 m², presentada para acreditar la antigüedad de posesión, no corresponden a "el predio", asimismo, el Acta de Constatación de posesión otorgado del juzgado de paz de fecha 05.08.2008, según linderos consignados existen discrepancia en su ubicación, medidas perimétricas y forma de la poligonal además indica que "la Asociación" se encuentra en posesión de un terreno urbano con forma poligonal de ocho (08) lados con un área de 0.4 ha y existencia de vivienda de material rustico con instalaciones de agua y desagüe y que tienen posesión desde el año 2006, en que el área difiere de lo solicitado.
- vi) En el periodo 2003 - 2009 el relieve de "el predio" fue modificado acondicionando una plataforma sobre el cual se aprecia un módulo de 54,29 m², a partir del 2011 hasta el 2021, se observa incremento de los módulos y un cerco frontal que da a la carretera.

Respecto de los argumentos de "la recurrente"

Primer argumento. -

2.10 Que, "la recurrente" señaló que la respuesta ("Resolución impugnada") a su solicitud de venta directa se realizó después de 70 días hábiles, es decir de manera extemporánea, precisando que el artículo 39° del "TUO de la LPAG", dispone que *"el plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles (...)";* por lo cual, sostiene que la "Resolución impugnada" debe declararse nula.

2.11 Al respecto, se debe precisar que el numeral 151.3 del Artículo 151° "TUO de la LPAG", establece que el *"vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración, no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afectada de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo"*.

2.12 De lo expuesto, se advierte que, si bien las actuaciones de la "SDDI" culminaron posterior a los 30 días hábiles, sin embargo, ello no implica la nulidad de la "Resolución impugnada", conforme a lo dispuesto en el numeral 151.3 del artículo 151° del "T.U.O de la LPAG", toda vez que "el TUO de la Ley" no ha dispuesto en forma expresa su nulidad.

Segundo argumento. -

2.13 Que, "la recurrente" sostiene que las actuaciones de la notificación no se realizaron conforme a lo establecido en el "T.U.O de la LPAG", y se realizaron fuera del plazo señalado en el artículo 24.1 del "T.U.O de la LPAG", por ello, solicita la nulidad de la "Resolución impugnada". Afirma además que se da por válidamente notificada el 30 de diciembre de 2021.

2.14 Que, es conveniente precisar que, la "Resolución Impugnada" fue notificada a "la recurrente" en el domicilio señalado en su solicitud de venta directa (S.I. N° 24495-2021), siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el **29 de diciembre de 2021**, para lo cual se procedió a consignar las características del domicilio: Fachada color rosado, N° de piso 1, según consta en el Acta de Segunda Visita (folio 67), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del "T.U.O de la LPAG", en la medida que en la primera visita realizada el 28 de diciembre de 2021, no se encontró a "la recurrente" u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificada.

2.15 Asimismo, es preciso señalar que mediante Decreto Supremo 161-2021-PCM, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 7 de octubre de 2021, se declaró días no

laborales el 24, 27 y 31 de diciembre de 2021, para los trabajadores públicos a nivel nacional. Por ello, la notificación de la "Resolución Impugnada" de fecha 17 de diciembre de 2021, debió practicarse a más tardar el 28 de diciembre de 2021. De lo cual, se advierte que si bien es cierto la segunda diligencia fue después de los cinco (5) días de emitida la "Resolución impugnada"; sin embargo, ello no implica su nulidad conforme a lo dispuesto en el numeral 151.3, artículo 151° del "T.U.O de la LPAG", como sucedió en el presente caso, porque el artículo 24° del "T.U.O de la LPAG" no ha dispuesto en forma expresa su nulidad.

2.16 Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, es preciso señalar que el numeral 27.2 del artículo 27° del "T.U.O de la LPAG", señala que *"también se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda"*.

2.17 Que, respecto al numeral 27.2 del "T.U.O de la LPAG", Morón Urbina señala, *"en este sentido, consideramos que si frente a una falta de notificación o una notificación mal realizada, el administrado realiza actos procesales específicos (recursos, reclamos, apersonamientos) de cuyo contenido se aprecie el conocimiento del acto a notificarse, se sana cualquier vicio de la notificación defectuosa, a partir de la fecha que se desprenda que tuvo conocimiento del mismo"*².

2.18 Que, "la recurrente" presentó su recurso impugnatorio en fecha 17 de enero de 2022; por lo que se aprecia la realización de actuaciones procedimentales de "la recurrente" que permiten suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido de la "Resolución impugnada"; por lo expuesto, se advierte que se tiene por bien notificada.

Respecto al tercer argumento

2.19 Que, sostiene que solo se han tomado las imágenes históricas del Google Earth de fecha julio de 2009 y junio 2011, por lo que no se puede afirmar que no hayan estado en posesión del predio antes del 25 de noviembre de 2010. En atención a ello, solicita la nulidad de la "Resolución impugnada" y la aprobación de la solicitud de compraventa directa.

2.20 Que, en el décimo segundo considerando de la "Resolución impugnada", la SDDI precisó lo siguiente: *si bien "la Asociación" no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento indica que se encuentra en posesión desde hace más de 15 años y cuenta con posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento".* Al respecto, "la recurrente" en su escrito de apelación señala que *"si bien es cierto no indicamos el artículo 222 pero señalamos la causal que es por posesión consolidada"*.

2.21 En ese sentido, la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento"³, regula los requisitos para la posesión consolidada, siendo estos los siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales,

² MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica, 2011, Novena Edición, p. 211

³ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010.

2.22 Que, conforme a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

2.23 Que, por tanto, la "SDDI" se encuentra habilitada, para utilizar lo constatado en las imágenes satelitales, como medios probatorios para evaluar lo señalado por "la recurrente".

2.24 Que, en el Informe Preliminar N° 1544-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2021, se advierte que el 77.87% de "el predio" se encuentra en ámbito sin antecedente registral, el mismo que forma parte del área de mayor extensión objeto del procedimiento de primera inscripción de dominio, seguido en el Expediente N° 148-2013/SBNSDAPE; el 0.64 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, por lo que no se puede realizar ningún acto de disposición; y, el 21.49% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 11034214 de la Oficina Registral de Moquegua.

2.25 Además, en el Informe Preliminar N° 1544-2021/SBN-DGPE-SDDI, tomando en cuenta lo evidenciado en las imágenes satelitales históricas del Google Earth, se señala que "el predio" se encuentra totalmente desocupado hasta el año 2009, año en el que se aprecia en parte del terreno un módulo de aproximadamente 54,29 m², y a partir del año 2011 hasta el 2021 se aprecia el incremento de módulos y un cerco frontal que da a la carretera.

IMAGEN DE GOOGLE EARTH



2.26 Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal el 02/17/2013, como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio (Expediente N° 148-2013/SBNSDAPE), se advirtió que "el predio" se encuentra parcialmente ocupado por terceros.

2.27 Que, en ese sentido, conforme a lo evidenciado por las imágenes satelitales del Google Earth, ha quedado demostrado que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 "la recurrente" no ejercía posesión consolidada conforme a lo prescrito por el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento".

2.28 Que, finalmente, revisada "la Resolución impugnada", se tiene que esta fue emitida con base a los informes y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que "la Resolución impugnada" se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: *"Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)"*⁴

2.29 Que, asimismo, se debe tener en cuenta que el principio de legalidad, reconocido en el inciso 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", establece que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Perú, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les sean atribuidas y de acuerdo con los fines para los cuales les fueron conferidas. Bajo esa lógica, las decisiones adoptadas por parte de la autoridad deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el orden jurídico vigente.

2.30 En este mismo sentido, el artículo 6° del "TUO de la LPAG" establece que la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

2.31 Que, por tanto, no se ha vulnerado el principio de legalidad, debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del "TUO de la LPAG", por lo que corresponde confirmar "la Resolución impugnada", declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de "la recurrente" recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "AMPLIACIÓN INTERNACIONAL"** contra la Resolución N° 1129-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de diciembre de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/02/2022 18:50:49-0500

Especialista Legal

⁴ FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomia. 2011 abril N° 34