

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0069-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 25 de mayo de 2022

VISTO:

El Auto Calificatorio del Recurso de Casación N° 1158-2021 del 26 de octubre de 2021, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN contra la Sentencia de Vista del 10 de octubre de 2019 expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo; recaída en el proceso sobre Nulidad de Resolución Administrativa, en los seguidos por Delmer Augusto Vilchez Muñoz contra la SBN (Expediente Judicial N° 06729-2015-0-1801-JR-CA-11), que declaró fundada en parte la demanda de Acción Contenciosa Administrativa, en consecuencia nula la Resolución N° 078-2015/SBN-DGPE de fecha 15 de junio de 2015, que declara infundado el recurso de apelación contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, el cual resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa de un área de 792,092.97 m², ubicado a la altura del km 44 de la Panamericana Norte (vía de Ancón – Chancay), que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida N° 42647683 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 26225, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – 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”); así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición,

administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, mediante Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2015, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa respecto de “el predio”, presentada por la Asociación Denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa – INDEPROPYME.

3. Que, mediante Resolución N° 078-2015/SBN-DGPE del 15 de junio de 2015, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE resolvió declarar infundado el recurso de apelación presentado por Delmer Augusto Vélchez Muñoz, representante de INDEPROPYME, contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI.

4. Que, INDEPROPYME, representado por Delmer Augusto Vélchez Muñoz, interpuso demanda contencioso administrativa contra la SBN, a efectos que se declare nulas las Resoluciones N° 078-2015/SBN-DGPE y N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI.

5. Que, mediante Resolución Siete de fecha 27 de febrero de 2016, el Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvió declarar infundada la demanda, en los autos seguidos por INDEPROPYME contra la SBN.

6. Que, mediante Resolución Número Seis del 10 de octubre de 2019, la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima (Sentencia de Vista), revocó la sentencia contenida en la Resolución Siete de fecha 27 de febrero de 2016, y reformándola declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia nula la Resolución N° 078-2015/SBNDGPE de fecha 15 de junio de 2015, que declara infundado el recurso de apelación contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI; debiendo la entidad reponer “el procedimiento al estado de emitir nuevo pronunciamiento de acuerdo a las consideraciones expuestas; sin costas ni costos”.

7. Que, en el mismo sentido, mediante Auto Calificatorio del Recurso de Casación N° 1158-2021 del 26 de octubre de 2021, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República resolvió declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por la SBN contra la Sentencia de Vista del 10 de octubre de 2019.

8. Que, mediante Resolución N° 10 del 6 de abril de 2022, notificada electrónicamente con fecha 8 de abril de 2022, el 11° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, dispuso requerir a la SBN a fin de que cumpla conforme lo resuelto en la Sentencia de Vista en el plazo de treinta días bajo apercibimiento de imponerse multa de conformidad con lo previsto en el Inciso 1 del artículo 53 del Código Procesal Civil, en caso de incumplimiento.

9. Que, el artículo 4 del Texto único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS, establece el carácter vinculante de las decisiones judiciales: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. (...) No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con

autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. (...).

10. Que, el artículo 40 del Reglamento y Funciones de la SBN (en adelante “ROF de la SBN”), aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, establece que la DGPE es un órgano de línea de ámbito nacional encargado de planificar, dirigir, coordinar y controlar la adecuada administración de los bienes estatales a cargo de la SBN; el desarrollo del portafolio inmobiliario y la supervisión de los actos administrativos que sobre predios estatales efectúen las Entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales, fomentando la inversión, rentabilidad y uso eficiente de los mismos. Asimismo, el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”, establece que son funciones específicas de la DGPE, resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

11. Que, asimismo, el artículo 47 del “ROF de la SBN” establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI es la encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

12. Que, estando los considerandos precedentes corresponde a esta Dirección dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución Número Seis del 10 de octubre de 2019, emitida por la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima.

Respecto a la Sentencia de Vista emitida por la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima

13. Que, en la Sentencia de Vista, la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima señala lo siguiente:

“(…)

DÉCIMO QUINTO: Como se puede advertir de la revisión exhaustiva de la resolución sub materia, de manera contradictoria e incongruente, en un primer momento (**ver considerando 22 en comento, descrito en el Considerando Décimo cuarto**), se señala que, se encuentra acreditado la posesión detentada por la Asociación INDEPROPYME con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre 2010; **sin embargo**, en un segundo momento (considerandos 23 y 24), tomando como referencia las pruebas compulsadas que allí se señala, arriba a la conclusión, que no se encontraría demostrado que la demandante tiene la posesión del predio **con una antigüedad mayor a cinco años**, concluyendo: *“ha quedado demostrado que “la Asociación” no tiene la posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (5) años, por lo tanto el segundo elemento no ha quedado acreditado”*, denotándose una incongruencia.

DÉCIMO SEXTO: En efecto, debe precisarse que, conforme a la norma aplicable al caso y lo expuesto por la propia administración, el segundo elemento bajo análisis **no** está referido **“al plazo de posesión” (antigüedad mayor a 05 años al 25.11.2010)**, sino al **“Área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión”**; incurriendo la administración en:

- **una motivación incongruente**; toda vez, que no hay congruencia entre la premisa establecida en el fundamento 23 de la citada Resolución N° 0295-2015/SBN-DGPESDDI, que señala que el segundo elemento **no** está acreditada en referencia a la posesión, y la

señalada en la conclusión expresada en el fundamento 22 de la misma resolución, donde ya se había concluido que la demandante sí ostentaba la posesión del predio por el plazo requerido por ley; y, por otro lado,

- una motivación aparente e insuficiente al no haber cumplido con analizar todos los elementos para verificar el cumplimiento de la causal d) del artículo 77° del Reglamento, respecto a que si el Área se encontraría o no delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión; tal y conforme lo señala la actora en su solicitud de adjudicación presentado el 18 de agosto, donde refieren “toda vez que ejercemos actividad posesoria en el predio, encontrándose el mismo totalmente delimitado restringiendo con el ello el acceso de terceros”.

DÉCIMO SÉTIMO: Ahora bien, es de referirse que, contra dicho acto (Resolución N° 0295-2015) la demandante interpuso recurso de apelación, mediante escrito presentado el 04 de mayo de 201527, bajo los siguientes argumentos:

(...)

c) Que, existe contradicción entre el punto 22 y 23 referido a la posesión, pues en el punto 22 se señala que hay posesión desde antes del 25 de noviembre de 2005, que está acreditado con la transferencia de posesión, quedando acreditado el primer elemento. Sin embargo, en el punto 23 señala que los dos módulos de vivienda prefabricadas se encuentran desocupadas y que INDEPROPIE no tiene posesión en “el predio” con una antigüedad mayor de cinco (05) años, no quedando acreditado el segundo elemento. Es contradictorio porque en el punto 22 reconoce la posesión y en el punto 23 la desconoce.

(...)

Sin embargo, la instancia superior declara infundado el recurso interpuesto, sin efectuar evaluación alguna respecto a la contradicción entre el punto 22 y 23 referido a la posesión, referida por el administrado; repitiendo y ratificando las mismas contradicciones contenidas en los fundamentos de los referidos considerandos (22 y 23). Asimismo, no cumple con analizar todos los elementos para verificar el cumplimiento de la causal d) del artículo 77° del Reglamento, respecto al segundo requisito que no está referido al plazo de posesión, sino que hace referencia al requerimiento de delimitar la totalidad del área cuya venta se solicita, de manera permanente.

Esto es, el acto administrativo carece de argumentación, respecto de lo sostenido por la administrada, en consecuencia, es contrario al Principio del debido Procedimiento, que importa entre otros la obligación que tiene la administración de emitir una decisión motivada, conforme se precisa en el numeral 1.2 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444.

(...)

Respecto al procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 01025-2014/SBNSDDI

14. Que, al respecto, se debe precisar que el procedimiento seguido en el Expediente N° 01025-2014/SBNSDDI, en el cual se evaluó la solicitud de compraventa directa presentada por INDEPROPYME se inició y culminó bajo el amparo del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (en adelante “Reglamento derogado”), y la Directiva N° 006-2014/SBN, “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 “Directiva Derogada”).

15. Que, se debe entender que la Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121¹), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103², tercer párrafo, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene

¹ Artículo 2121º.- Teoría de los hechos cumplidos. - A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

² Artículo 103: (...) Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo. (...)”

que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.

16. Que, es decir, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Es menester señalar, que las facultades (situaciones genéricas de actuar conforme a derecho) y expectativas con las que cuentan los sujetos, no configuran derechos que puedan adquirirse por la situación de la aplicación de la norma en el tiempo, asimismo, las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas no se ven alteradas en sí mismo con la aplicación de la nueva norma, solo son alteradas sus consecuencias.

17. Que, debe indicarse que la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos en trámite sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del “Reglamento derogado”, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran. En el presente caso, con la emisión de la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, el procedimiento se encuentra concluido conforme a lo establecido en el artículo 197° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”).

18. Que, una de las excepciones de la aplicación inmediata de la norma la constituye lo señalado en la Segunda Disposición Complementaria del Código Procesal Civil la cual es compatible con la naturaleza procedimental de “el Reglamento”, la cual establece que continuaran rigiéndose por la norma anterior los medios impugnatorios interpuestos. Siendo así, la SDDI no puede aplicar lo regulado en “el Reglamento” al recurso de reconsideración, tampoco la DGPE en la vía de apelación.

19. Que, en ese sentido, se debe indicar que, el procedimiento administrativo seguido en el Expediente N° 01025-2014/SBNSDDI, se encontraba regulado en el artículo 74 del “Reglamento Derogado”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de subasta pública, y de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encontraban previstos en el artículo 77 del “Reglamento Derogado” y desarrollados por la “Directiva Derogada”.

20. Que, el artículo 32 de “el Reglamento Derogado” establecía que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

21. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva Derogada” precisaba que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) de “la Directiva Derogada” regulaba las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que la SDDI, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

Respecto a la evaluación del recurso de apelación presentado por INDEPROPYME, en atención a lo dispuesto en la Resolución Número Seis del 10 de octubre de 2019

22. Que, mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2015, INDEPROPYME interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2015, bajo las siguientes consideraciones:

- a) Que, del punto 12 de "la Resolución" la brigada de instrucción de la SBN realizó una inspección técnica y constató que se encuentra en posesión y custodia de INDEPROPYME, con actividad residencia de tipo vivienda y tipo vivienda talle con construcciones, demostrando que ejercen derecho de posesión;
- b) Que, en el punto 17 de "la Resolución" señala en la Ficha Técnica N° 0587-2013/SBN-DGPE-SDS de fecha 12 de agosto de 2013 que se constató que en "el predio" había dos módulos de vivienda prefabricadas que están desocupadas y en la parte final señala que observaron alrededor de 120 módulos aproximadamente, de tipo material noble ocupado por INDEPROPYME. La ficha no coincide con la realidad porque hay más de 500 módulos y no 120 módulos, como señala la ficha técnica;
- c) Que, existe contradicción entre el punto 22 y 23 referido a la posesión, pues en el punto 22 se señala que hay posesión desde antes del 25 de noviembre de 2005, que es acreditado con la transferencia de posesión, quedando acreditado el primer elemento. Sin embargo, el punto 23 señala que los dos módulos de vivienda prefabricadas se encuentran desocupadas y que INDEPROPYME no tiene posesión en "el predio", no quedando acreditado el segundo elemento;
- d) Que, está probado que ejercer posesión en "el predio" con la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de Ancón;
- e) Que, nuestra posesión consolidada estuvo siendo perturbada por terceros, razón por la cual recurrieron a la Policía Nacional de Perú para la verificación técnico policial con el representante del Ministerio Público; y,
- f) Que, en aplicación del artículo 898° del Código Civil, concordado con el segundo párrafo del sub numeral 5.4 del numeral V de la Directiva N° 006-2014/SBN, INDEPROPYME adquirió la posesión al Walter Rosales, por lo que su posesión es válida. Las imágenes satelitales de fecha 29 de setiembre de 2007, corresponde a la custodia solo de Walter Rosales. Las imágenes del año 2012 y 2013, también corresponde a la custodia, conservación y consolidación del bien.

23. Que, debe recordarse que la causal d), artículo 77 del "Reglamento Derogado", establecía que la compraventa procedería si se cumplía lo siguiente:

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

24. Que, en ese sentido, para que proceda la venta directa bajo la causal d) deben concurrir dos condiciones, **primero**, que se acredite indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 para lo cual adjuntará la documentación que se señala en el literal k) del numeral 6.2 ³ de la "Directiva Derogada", y **segundo**, que el área se encuentre delimitada en su totalidad por **obra de carácter permanente**, que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

³ K. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento Derogado", debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro emitido por la municipalidad competente.

25. Que, respecto a la **primera condición**, la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, señaló lo siguiente:

“(..)

22. Que, de la copia legalizada la Constancia de Posesión del 15 de septiembre de 2004, suscrito por Juan José Miranda Muñoz Jefe de la Unidad de Participación Vecinal Desarrollo Humano de la Municipalidad Distrital de Ancón, mediante el cual se acredita que Walter Rosales Llagas tiene posesión de 174 hectáreas el mismo que guarda concordancia con el plano perimétrico y memoria descriptiva presentado; la copia legalizada del Certificado de Posesión del 15 de noviembre de 2003 suscrito por Juan José Miranda Muñoz Jefe de la Unidad de Participación Vecinal Desarrollo Humano de la Municipalidad Distrital de Ancón, el cual acredita que Walter Rosales Llagas tiene la posesión del área de 1 1744,145.18 m² tal como se describe en el cuadro de coordenadas descrito en el citado documento, la copia legalizada del Contrato de Transferencia de Posesión del 7 de agosto de 2010 y copia legalizada de la Cláusula Adicional al Contrato de Transferencia de Posesión del 2 de diciembre de 2014 con los cuales Walter Rosales Llagas transfiere su posesión de “el predio” a Asociación Denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa INDEPROPYME, acreditan fehacientemente la posesión detentada por la “Asociación” sobre “los predios” desde antes del 25 de noviembre de 2005. En consecuencia, **el primer elemento queda acreditado.**

“(..)”

26. Que, al respecto, se debe precisar que, mediante escrito sin fecha (SI N° 17667-2014 del 18 de agosto de 2014), INDEPROPYME solicitó la adjudicación en venta directa de un predio de 174.53 Hás, ubicado entre el km 44 y 45 de la Panamericana Norte, a la margen derecha de la autopista Lima Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; adjuntando - entre otros – la Constancia de Posesión del 15 de septiembre de 2004, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, asimismo, presentó copia legalizada del Contrato de Transferencia de Posesión del 7 de agosto de 2010 y copia legalizada de la Cláusula Adicional al Contrato de Transferencia de Posesión del 2 de diciembre de 2014 con los cuales Walter Rosales Llagas transfiere su posesión del referido predio a INDEPROPYME.

27. Que, al respecto, se debe señalar que mediante Informe de Brigada N° 01760-2014/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2014, la SDDI evaluó la documentación presentada por INDEPROPYME, señalando – entre otros – lo siguiente:

“(..)

4.1 El administrado indica que solicita un área de 174.53 Hás, sin embargo la documentación técnica hace referencia a un área de 1'744,145.18 m².

4.2 Ingresadas las coordenadas indicadas en el plano presentado por el administrado, se observa que la forma del polígono no coincide con la forma indicada en el plano; por lo cual se procedió a construir el polígono del predio de acuerdo a las medidas perimétricas indicadas de los lados, resultando un polígono con un área de 1'745,800.04 m²; por lo cual se informa que la presente evaluación se realizó con respecto a dicha área.

4.3 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono (1'745,800.04 m²), con la Base Única SBN con la que cuenta esta Superintendencia, y el predio se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12020201 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 16706 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 40939, con un área de 21,597.16 m² (1.24 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12020201 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 16706 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 40939; según el Asiento D0003 de la Partida antes mencionada, se encuentra coafectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente y del Instituto Geofísico del Perú, para ser destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”; con un área de 18,215.50 m² (1.04 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N°

1557 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 26225, que según el Asiento D00010 de la Partida antes mencionada, se encuentra coafectada en uso a favor del Ministerio del Ambiente y del Instituto Geofísico para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”; con un área de 74,516.60 m² (4.27 %).

- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 1557 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 26225; según el Asiento D00011 de la Partida antes mencionada, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”; con un área de 25,779.55 m² (1.48 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 1557 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 26225; según la Resolución Suprema N° 449 del 13 de Noviembre de 1962, se encuentra afectado en uso a favor del Ex. Ministerio de Guerra (ahora Ministerio de Defensa), con la finalidad de que sea destinado al funcionamiento de campos de instrucción de tiro y estacionamiento de la División Blindada; con un área de 1'334,941.65 m² (76.47 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12186050 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 17294 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41641; según el Asiento D00003 de la Partida antes mencionada, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”; con dos áreas de 90,764.00 m² (5.20 %) y 2,140.17 m² (0.12 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175372 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 17194 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41679; según el Asiento D00003 de la Partida antes mencionada, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”; con un área de 9,446.15 m² (0.54 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175376 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 17144 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41681; con un área de 91,484.46 m² (5.24 %).
- Parcialmente superpuesto con un área libre de inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (según la Base Única SBN con la que cuenta esta superintendencia); con dos áreas de 592.35 m² (0.03 %) y 41,069.00 m² (2.35 %).
- El saldo de área se encuentra parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Concejo Distrital de Ancón, en la Partida Registral N° 47467063 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS 50698; con un área de 35,253.45 m² (2.02 %).

4.4 Comparado el predio materia de solicitud, con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana – distrito de Ancón (según ordenanza N° 620-MML, complementado por ordenanza N° 1018-MML del 26-04-2007 y publicado el 11-07-07), se verificó que el predio materia de solicitud, se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto (59.97 %) con zona de Residencial de Densidad Media – RDM.
- Parcialmente superpuesto (34.53 %) con zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal C).
- Parcialmente superpuesto (0.19 %) con zona de Usos Especiales – OU.
- Y el porcentaje que resta (5.31 %) se superpone parcialmente con un área sin zonificación que correspondería a área de vías.

4.5 Tomando en cuenta lo descrito en los puntos anteriores se ha determinado lo siguiente:

- La superposición de un área de 21,597.16 m² (1.24 %) del predio materia de solicitud, con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12020201 de la Oficina Registral Lima (SINABIP N° 16706 - Lima, Registro CUS N° 40939), se encuentra en zona de Residencial de Densidad Media – RDM.

- La superposición de un área de 91,484.46 m² (5.24 %) del predio materia de solicitud, con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175376 de la Oficina Registral Lima, (SINABIP N° 17144 - Lima, Registro CUS N° 41681), se encuentra en zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal C).

(..)”

28. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 02107-2014/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 30 de diciembre de 2014, la SDDI solicitó a INDEPROPYME, subsanar las observaciones técnicas advertidas en el Informe de Brigada N° 01760-2014/SBN-DGPE-SDDI; para lo cual, debe presentar documentación técnica que excluya las afectaciones en uso y el área sin inscripción registral, y nuevos medios que acrediten la posesión del predio, con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

29. Que, mediante escrito presentado el 17 de enero de 2015 (S.I. N° 01149-2015), INDEPROPYME modificó su pedido de adjudicación en venta directa, solicitando un predio de 792,092.27 m², ubicado a la altura del Km.44 de la Panamericana Norte (Vía Ancón Chancay), que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida N° 42647683 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 26225 (“el predio”). Asimismo, adjuntó el Certificado de Posesión del 15 de noviembre de 2003 suscrito por Juan José Miranda Muñoz, Jefe de la Unidad de Participación Vecinal Desarrollo Humano de la Municipalidad Distrital de Ancón.

30. Que, conforme se indicó en el considerando 22 de la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, el Certificado de Posesión del 15 de noviembre de 2003 y la Constancia de Posesión del 15 de septiembre de 2004, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón, acreditan la posesión de “el predio” por parte del señor Walter Rosales Llagas, quien transfirió la posesión de “el predio” a INDEPROPYME a través del Contrato de Transferencia de Posesión del 7 de agosto de 2010 y la Cláusula Adicional al Contrato de Transferencia de Posesión del 2 de diciembre de 2014, con lo cual, INDEPROPYME cumplió la primera condición de la causal d) del artículo 77 del “Reglamento Derogado”; esto es, presentar documentos que acrediten la antigüedad de la posesión⁴.

31. Que, respecto a la **segunda condición**, la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, señaló lo siguiente:

“(..)

23. Que, sin embargo tomando en consideración lo señalado en el Informe de Brigada N° 439-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2015, el cual toma como referencia las imágenes satelitales históricas disponibles en el Programa Google Earth de fechas 29 de septiembre de 2007, 19 de enero y 9 abril de 2012 y 28 de febrero de 2013, contratadas con el polígono de “el predio” en el cual se determina que no hay indicios de ocupación, además de lo señalado por “SDS” en la Ficha Técnica N° 587-2013/SBN-DGPE-SDS del 12 de agosto de 2013 en el cual se constató en “el predio” dos módulos de viviendas prefabricadas las cuales se encuentran desocupadas y las Fichas Técnicas N° 485 y 1389-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero y 8 de septiembre de 2014, respectivamente, verificándose que “el predio” se encuentra ocupado indebidamente por terceros parcialmente con un área de 43.91 hectáreas, observándose alrededor de 120 módulos aproximadamente, de tipo material noble (ladrillo) ocupado por “la Asociación”. En consecuencia, la quedado demostrado que “la

⁴ 5.4 De la antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios

La antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado en calidad de prueba y con la posesión que se verifique en campo. El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores. Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario, conforme al artículo 915° del Código Civil.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 812986V366

Asociación” no tiene la posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (5) años, por lo tanto el segundo elemento no ha quedado acreditado.
(..)”

32. Que, debe precisarse que “cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto”, conforme se señala en el numeral 14.1 del artículo 14 del “TUO de la LPAG”; en concordancia con los numerales 14.2.1 y 14.2.4 del artículo 14 del “TUO de la LPAG”⁵.

33. Que, se advierte una contradicción en la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por INDEPROPYME, debido a que no se definió de manera correcta el requisito de la delimitación de “el predio”.

34. Que, del análisis de la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que si la SDDI hubiera analizado correctamente el elemento de la delimitación de “el predio” no hubiera cambiado el resultado de la improcedencia de lo solicitado; por lo cual, es aplicable el numeral 14.1 del artículo 14 del “TUO de la LPAG”.

35. Que, ahora, se debe precisar que, la **segunda condición** establece que el predio estatal debe encontrarse delimitado en su totalidad por obra civil permanente, que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

36. Que, al respecto, el subnumeral 6.4) del numeral VI) de la “Directiva Derogada” señala que para el supuesto de venta directa del literal d) del artículo 77 del “Reglamento Derogado”, la SDDI está facultada a utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial a fin de corroborar la posesión del predio en campo.

37. Que, en atención a ello, en el numeral 3.4 del Informe de Brigada N° 439-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2015, la SDDI señaló que *“se realizó la comparación del polígono presentado con las imágenes satelitales históricas disponibles en el Programa Google Earth, las cuales son utilizadas cuando la resolución y la escala lo permiten. Es así que tomando como referencia las imágenes de fechas 29/09/2007, 19/01/2010, 09/04/2012, 28/02/2013, no se observa en ninguna de ellas indicios de ocupación del predio”*. (El subrayado es nuestro)

38. Que, de la documentación adjunta por INDEPROPYME, se advierte lo siguiente:

- Mediante Acta de Inspección Judicial de fecha **22 de agosto de 2013**, el Juez de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Mi Perú, señaló que el predio inspeccionado es de 174.5 hectáreas. Asimismo, precisó que el área en cuestión presenta una superficie irregular y se encuentra cercado en parte del frontis del mismo con cerco de árboles pequeños, el ingreso es por la zona libre.
- En el acta de Inspección técnico policial del 12 de agosto de 2014, se indica que el predio inspeccionado se ubica en el km. 44.50 de la carretera Panamericana Norte, en sentido de sur a norte del distrito de Ancón. Asimismo, precisa que el predio inspeccionado se encuentra cercado y existe una tranquera de fierro que sirve de acceso al terreno.

⁵ 14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.

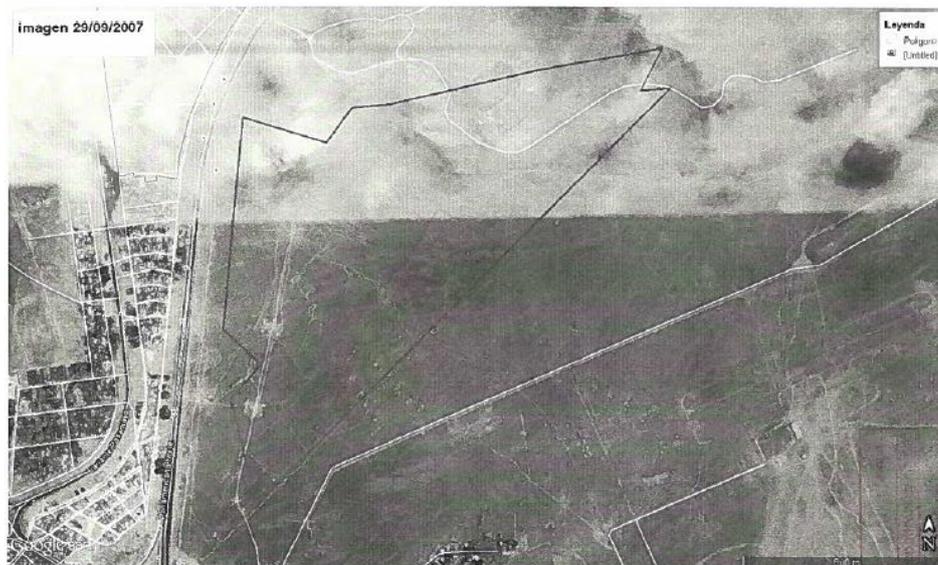
14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio

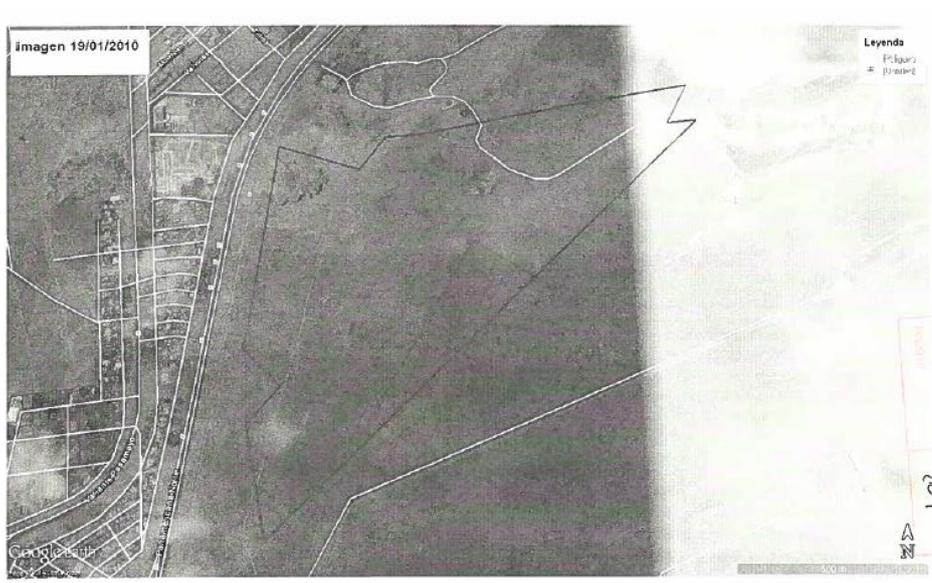
- En el Acta de Inspección Fiscal de fecha **20 de mayo de 2014**, se indica que el predio inspeccionado se ubica en el km. 44.5 de la carretera Panamericana Norte, en el sentido de sur a norte. Asimismo, se precisa que se estarían efectuando invasiones bajo la agrupación denominada INDEPROPYME. Ese citado predio se accede por una tranquera ubicada a pocos metros de la Panamericana Norte.
- En el acta de Inspección técnico policial del **18 de julio de 2014**, se indica que el predio inspeccionado se ubica en el km. 44.5 de la carretera Panamericana Norte, margen derecha. asimismo, se precisa que “el área del terreno donde nos encontramos es de suelo eriazos sin cerco perimetral, ubicado próximo a la carretera Panamericana Norte”.
- En el acta de Inspección técnico policial del **14 de agosto de 2014**, se indica, se indica que el predio inspeccionado se ubica en el km. 44.5 de la carretera Panamericana Norte, margen derecha sentido de sur a norte. El predio tiene una tranquera de fierro que permite el control del ingreso y salida de vehículos y personas.

39. Que, asimismo, de las inspecciones realizadas a “el predio” se advierte lo siguiente:

- Mediante Ficha Técnica N° 0096-2015 de fecha **17 de marzo de 2015**, la SDDI indicó que de la inspección realizada a “el predio” el 19 de febrero de 2015, se constató que el predio cuenta con acceso restringido debido a que se encuentra en posesión y custodia de INDEPROPYME, la cual se encuentra ocupando la mayor parte del predio.
- Mediante Ficha Técnica N° 587-2013/SBN-DGPE-SDS del **12 de agosto de 2013**, Ficha Técnica N° 485-2014/SBN-DGPE-SDS del **24 de febrero de 2014** y la Ficha Técnica N° 1389-2014/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión informó sobre las acciones de supervisión realizadas en “el predio”, verificando que existe ocupación indebida, asimismo, no precisa si “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente.

40. Que, visto el Expediente N° 1025-2014/SBNSDDI, se advierte de las imágenes del Programa Google Earth de fechas **29 de septiembre de 2007** (folio 203) y **19 de enero de 2010** (folio 204), que “el predio” no se encuentre cercado en su totalidad por obra civil de carácter permanente con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme a lo requerido en la segunda condición del literal d) del Artículo 77 del “Reglamento Derogado”.





41. Asimismo, de las imágenes del Programa Google Earth de fechas **09 de abril 2012** (folio 205) y **28 de febrero de 2013** (folio 206), igualmente se aprecia que “el predio” no se encuentra cercado en su totalidad.





42. Que, así también, de la lectura del Acta de Inspección Judicial de fecha **22 de agosto de 2013**, presentado por INDEPROPYME, emitido por el Juez de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de las Mercedes Mi Perú – Ventanilla, el acceso al área de 174.5 hectáreas (predio solicitado antes del recorte efectuado mediante escrito de fecha 17 de enero de 2015) es por la zona libre.

43. Que, en ese contexto, se advierte que INDEPROPYME no cumple con la **segunda condición** del literal d) del artículo 77 del “Reglamento Derogado”, esto es encontrarse “el predio” delimitado en su totalidad por obra civil permanente, que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión.

44. Que, de lo expuesto se desprende que INDEPROPYME cumplió con acreditar la primera condición del supuesto d) del artículo 77 del “Reglamento Derogado”; no obstante para que proceda la venta directa deben concurrir ambas condiciones, lo cual no ha sucedido en el presente caso y, además, los argumentos de la apelación, descritos en el considerando veintidós de la presente resolución, no demuestran el cumplimiento de la segunda condición del supuesto d) del artículo 77 del “Reglamento Derogado”, por lo que, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por INDEPROPYME contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI.

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, e Informe N° 199-2022/SBN-DGPE;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la Asociación Denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa – INDEPROPYME, contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2015,

emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a las consideraciones expuestas.

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

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

Regístrese y comuníquese

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00199-2022/SBN-DGPE

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JULIO CÉSAR SALAS PINTO**
Abogado - Orden de servicio N° 231-2022

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum N° 0606-2022/SBN-PP
b) Expediente N° 1025-2014/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 25 de mayo de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Procuraduría Pública de la SBN informa que mediante Resolución N° 10 del 6 de abril de 2022, notificada electrónicamente con fecha 8 de abril de 2022, el 11° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, dispuso requerir a la SBN a fin de que cumpla conforme lo resuelto en la Sentencia de Vista, revocó la sentencia contenida en la Resolución Siete de fecha 27 de febrero de 2016, y reformándola declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia nula la Resolución N° 078-2015/SBNDGPE de fecha 15 de junio de 2015, que declara infundado el recurso de apelación contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, el cual resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa de un área de 792,092.97 m², ubicado a la altura del km 44 de la Panamericana Norte (vía de Ancón – Chancay), que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida N° 42647683 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 26225, en adelante "el predio";

I. ANTECEDENTES:

1.1 Que, mediante Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2015, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa respecto de "el predio", presentada por la Asociación Denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa – INDEPROPYME.

1.2 Que, mediante Resolución N° 078-2015/SBN-DGPE del 15 de junio de 2015, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE resolvió declarar infundado el recurso de apelación presentado por Delmer Augusto Vílchez Muñoz, representante de INDEPROPYME, contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI.

1.3 Que, INDEPROPYME, representado por Delmer Augusto Vílchez Muñoz, interpuso demanda contencioso administrativa contra la SBN, a efectos que se declare nulas las Resoluciones N° 078-2015/SBN-DGPE y N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI.

1.4 Que, mediante Resolución Siete de fecha 27 de febrero de 2016, el Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvió declarar infundada la demanda, en los autos seguidos por INDEPROPYME contra la SBN.

1.5 Que, mediante Resolución Número Seis del 10 de octubre de 2019, la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima (Sentencia de Vista), revocó la sentencia contenida en la Resolución Siete de fecha 27 de febrero de 2016, y reformándola declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia nula la Resolución N° 078-2015/SBNDGPE de fecha 15 de junio de 2015, que declara infundado el recurso de apelación contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI;

debiendo la entidad reponer "el procedimiento al estado de emitir nuevo pronunciamiento de acuerdo a las consideraciones expuestas; sin costas ni costos".

1.6 Que, en el mismo sentido, mediante Auto Calificatorio del Recurso de Casación N° 1158-2021 del 26 de octubre de 2021, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República resolvió declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por la SBN contra la Sentencia de Vista del 10 de octubre de 2019.

1.7 Que, mediante Resolución N° 10 del 6 de abril de 2022, notificada electrónicamente con fecha 8 de abril de 2022, el 11° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, dispuso requerir a la SBN a fin de que cumpla conforme lo resuelto en la Sentencia de Vista en el plazo de treinta días bajo apercibimiento de imponerse multa de conformidad con lo previsto en el Inciso 1 del artículo 53 del Código Procesal Civil, en caso de incumplimiento.

1.8 Que, el artículo 4 del Texto único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS, establece el carácter vinculante de las decisiones judiciales: "Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. (...). No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. (...)".

1.9 Que, el artículo 40 del Reglamento y Funciones de la SBN (en adelante "ROF de la SBN"), aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, establece que la DGPE es un órgano de línea de ámbito nacional encargado de planificar, dirigir, coordinar y controlar la adecuada administración de los bienes estatales a cargo de la SBN; el desarrollo del portafolio inmobiliario y la supervisión de los actos administrativos que sobre predios estatales efectúen las Entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales, fomentando la inversión, rentabilidad y uso eficiente de los mismos. Asimismo, el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN", establece que son funciones específicas de la DGPE, resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

1.10 Que, asimismo, el artículo 47 del "ROF de la SBN" establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI es la encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

1.11 Que, estando los considerandos precedentes corresponde a esta Dirección dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución Número Seis del 10 de octubre de 2019, emitida por la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima.

II. ANÁLISIS:

Respecto a la Sentencia de Vista emitida por la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima

2.1 Que, en la Sentencia de Vista, la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima señala lo siguiente:

"(...)

DÉCIMO QUINTO: Como se puede advertir de la revisión exhaustiva de la resolución sub materia, de manera contradictoria e incongruente, en un primer momento (**ver considerando**

22 en comento, descrito en el Considerando Décimo cuarto), se señala que, se encuentra acreditado la posesión detentada por la Asociación INDEPROPYME con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre 2010; **sin embargo**, en un segundo momento (considerandos 23 y 24), tomando como referencia las pruebas compulsadas que allí se señala, arriba a la conclusión, que no se encontraría demostrado que la demandante tiene la posesión del predio **con una antigüedad mayor a cinco años**, concluyendo: **"ha quedado demostrado que "la Asociación" no tiene la posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (5) años, por lo tanto el segundo elemento no ha quedado acreditado"**, denotándose una incongruencia.

DÉCIMO SEXTO: En efecto, debe precisarse que, conforme a la norma aplicable al caso y lo expuesto por la propia administración, el segundo elemento bajo análisis **no** está referido **"al plazo de posesión" (antigüedad mayor a 05 años al 25.11.2010)**, sino al **"Área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión"**; incurriendo la administración en:

- **una motivación incongruente**; toda vez, que no hay congruencia entre la premisa establecida en el fundamento 23 de la citada Resolución N° 0295-2015/SBN-DGPESDDI, que señala que el segundo elemento **no** está acreditada en referencia a la posesión, y la señalada en la conclusión expresada en el fundamento 22 de la misma resolución, donde ya se había concluido que la demandante **sí** ostentaba la posesión del predio **por el plazo requerido por ley**; y, por otro lado,
- **una motivación aparente e insuficiente** al no haber cumplido con analizar todos los elementos para verificar el cumplimiento del cumplimiento de la causal d) del artículo 77° del Reglamento, respecto a que si el Área se encontraría o no **delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión**; tal y conforme lo señala la **actora en su solicitud de adjudicación** presentado el 18 de agosto, donde refieren "toda vez que ejercemos actividad posesoria en el predio, encontrándose el mismo totalmente delimitado restringiendo con el ello el acceso de terceros".

DÉCIMO SÉTIMO: Ahora bien, es de referirse que, contra dicho acto (Resolución N° 0295-2015) la demandante interpuso recurso de apelación, mediante escrito presentado el 04 de mayo de 201527, bajo los siguientes argumentos:

(...)

c) Que, existe contradicción entre el punto 22 y 23 referido a la posesión, pues en el punto 22 se señala que hay posesión desde antes del 25 de noviembre de 2005, que está acreditado con la transferencia de posesión, quedando acreditado el primer elemento. Sin embargo, en el punto 23 señala que los dos módulos de vivienda prefabricadas se encuentran desocupadas y que INDEPROPYME no tiene posesión en "el predio" con una antigüedad mayor de cinco (05) años, no quedando acreditado el segundo elemento. Es contradictorio porque en el punto 22 reconoce la posesión y en el punto 23 la desconoce.

(...)

Sin embargo, la instancia superior declara infundado el recurso interpuesto, sin efectuar evaluación alguna respecto a la contradicción entre el punto 22 y 23 referido a la posesión, referida por el administrado; repitiendo y ratificando las mismas contradicciones contenidas en los fundamentos de los referidos considerandos (22 y 23). Asimismo, no cumple con analizar todos los elementos para verificar el cumplimiento del cumplimiento de la causal d) del artículo 77° del Reglamento, respecto al segundo requisito que no está referido al plazo de posesión, sino que hace referencia al requerimiento de delimitar la totalidad del área cuya venta se solicita, de manera permanente.

Esto es, el acto administrativo carece de argumentación, respecto de lo sostenido por la administrada, en consecuencia, es contrario al Principio del debido Procedimiento, que importa entre otros la obligación que tiene la administración de emitir una decisión motivada, conforme se precisa en el numeral 1.2 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444.

(...)"

Respecto al procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 01025-2014/SBNSDDI

2.2 Que, al respecto, se debe precisar que el procedimiento seguido en el Expediente N° 01025-2014/SBNSDDI, en el cual se evaluó la solicitud de compraventa directa presentada por INDEPROPYME se inició y culminó bajo el amparo del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (en adelante "Reglamento derogado"), y la Directiva N° 006-2014/SBN, "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 "Directiva Derogada").

2.3 Que, se debe entender que la Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121¹), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103², tercer párrafo, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.

2.4 Que, es decir, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Es menester señalar, que las facultades (situaciones genéricas de actuar conforme a derecho) y expectativas con las que cuentan los sujetos, no configuran derechos que puedan adquirirse por la situación de la aplicación de la norma en el tiempo, asimismo, las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas no se ven alteradas en sí mismo con la aplicación de la nueva norma, solo son alteradas sus consecuencias.

2.5 Que, debe indicarse que la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que los procedimientos en trámite sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del "Reglamento derogado", se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran. En el presente caso, con la emisión de la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, el procedimiento se encuentra concluido conforme a lo establecido en el artículo 197° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la LPAG").

2.6 Que, una de las excepciones de la aplicación inmediata de la norma la constituye lo señalado en la Segunda Disposición Complementaria del Código Procesal Civil la cual es compatible con la naturaleza procedimental de "el Reglamento", la cual establece que continuaran rigiéndose por la norma anterior los medios impugnatorios interpuestos. Siendo así, la SDDI no puede aplicar lo regulado en "el Reglamento" al recurso de reconsideración, tampoco la DGPE en la vía de apelación.

2.7 Que, en ese sentido, se debe indicar que, el procedimiento administrativo seguido en el Expediente N° 01025-2014/SBNSDDI, se encontraba regulado en el artículo 74 del "Reglamento Derogado", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de subasta pública, y de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encontraban previstos en el artículo 77 del "Reglamento Derogado" y desarrollados por la "Directiva Derogada".

2.8 Que, el artículo 32 de "el Reglamento Derogado" establecía que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

2.9 Que, el numeral 5.2) de la "Directiva Derogada" precisaba que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) de "la Directiva Derogada" regulaba las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que la SDDI,

¹ Artículo 2121°.- Teoría de los hechos cumplidos. - A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

² Artículo 103: (...) Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo. (...)"

en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

Respecto a la evaluación del recurso de apelación presentado por INDEPROPYME, en atención a lo dispuesto en la Resolución Número Seis del 10 de octubre de 2019

2.10 Que, mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2015, INDEPROPYME interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2015, bajo las siguientes consideraciones:

- a) Que, del punto 12 de "la Resolución" la brigada de instrucción de la SBN realizó una inspección técnica y constató que se encuentra en posesión y custodia de INDEPROPYME, con actividad residencia de tipo vivienda y tipo vivienda talle con construcciones, demostrando que ejercen derecho de posesión;
- b) Que, en el punto 17 de "la Resolución" señala en la Ficha Técnica N° 0587-2013/SBN-DGPE-SDS de fecha 12 de agosto de 2013 que se constató que en "el predio" había dos módulos de vivienda prefabricadas que están desocupadas y en la parte final señala que observaron alrededor de 120 módulos aproximadamente, de tipo material noble ocupado por INDEPROPYME. La ficha no coincide con la realidad porque hay más de 500 módulos y no 120 módulos, como señala la ficha técnica;
- c) Que, existe contradicción entre el punto 22 y 23 referido a la posesión, pues en el punto 22 se señala que hay posesión desde antes del 25 de noviembre de 2005, que es acreditado con la transferencia de posesión, quedando acreditado el primer elemento. Sin embargo, el punto 23 señala que los dos módulos de vivienda prefabricadas se encuentran desocupadas y que INDEPROPYME no tiene posesión en "el predio", no quedando acreditado el segundo elemento;
- d) Que, está probado que ejercer posesión en "el predio" con la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de Ancón;
- e) Que, nuestra posesión consolidada estuvo siendo perturbada por terceros, razón por la cual recurrieron a la Policía Nacional de Perú para la verificación técnico policial con el representante del Ministerio Público; y,
- f) Que, en aplicación del artículo 898° del Código Civil, concordado con el segundo párrafo del sub numeral 5.4 del numeral V de la Directiva N° 006-2014/SBN, INDEPROPYME adquirió la posesión al Walter Rosales, por lo que su posesión es válida. Las imágenes satelitales de fecha 29 de setiembre de 2007, corresponde a la custodia solo de Walter Rosales. Las imágenes del año 2012 y 2013, también corresponde a la custodia, conservación y consolidación del bien.

2.11 Que, debe recordarse que la causal d), artículo 77 del "Reglamento Derogado", establecía que la compraventa procedería si se cumplía lo siguiente:

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

2.12 Que, en ese sentido, para que proceda la venta directa bajo la causal d) deben concurrir dos condiciones, **primero**, que se acredite indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 para lo cual adjuntará la documentación que se señala en el literal k) del numeral 6.2³ de la "Directiva Derogada", y **segundo**, que el área se encuentre delimitada en su totalidad por **obra de carácter permanente**, que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

2.13 Que, respecto a la **primera condición**, la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, señaló lo siguiente:

³ K. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento Derogado", debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro emitido por la municipalidad competente.

"(..)

22. Que, de la copia legalizada la Constancia de Posesión del 15 de septiembre de 2004, suscrito por Juan José Miranda Muñoz Jefe de la Unidad de Participación Vecinal Desarrollo Humano de la Municipalidad Distrital de Ancón, mediante el cual se acredita que Walter Rosales Llagas tiene posesión de 174 hectáreas el mismo que guarda concordancia con el plano perimétrico y memoria descriptiva presentado; la copia legalizada del Certificado de Posesión del 15 de noviembre de 2003 suscrito por Juan José Miranda Muñoz Jefe de la Unidad de Participación Vecinal Desarrollo Humano de la Municipalidad Distrital de Ancón, el cual acredita que Walter Rosales Llagas tiene la posesión del área de 1 1744,145.18 m² tal como se describe en el cuadro de coordenadas descrito en el citado documento, la copia legalizada del Contrato de Transferencia de Posesión del 7 de agosto de 2010 y copia legalizada de la Cláusula Adicional al Contrato de Transferencia de Posesión del 2 de diciembre de 2014 con los cuales Walter Rosales Llagas transfiere su posesión de "el predio" a Asociación Denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa INDEPROPYME, acreditan fehacientemente la posesión detentada por la "Asociación" sobre "los predios" desde antes del 25 de noviembre de 2005. En consecuencia, **el primer elemento queda acreditado.**

"(..)"

2.14 Que, al respecto, se debe precisar que, mediante escrito sin fecha (SI N° 17667-2014 del 18 de agosto de 2014), INDEPROPYME solicitó la adjudicación en venta directa de un predio de 174.53 Hás, ubicado entre el km 44 y 45 de la Panamericana Norte, a la margen derecha de la autopista Lima Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; adjuntando - entre otros - la Constancia de Posesión del 15 de septiembre de 2004, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, asimismo, presentó copia legalizada del Contrato de Transferencia de Posesión del 7 de agosto de 2010 y copia legalizada de la Cláusula Adicional al Contrato de Transferencia de Posesión del 2 de diciembre de 2014 con los cuales Walter Rosales Llagas transfiere su posesión del referido predio a INDEPROPYME.

2.15 Que, al respecto, se debe señalar que mediante Informe de Brigada N° 01760-2014/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2014, la SDDI evaluó la documentación presentada por INDEPROPYME, señalando - entre otros - lo siguiente:

"(..)

4.1 El administrado indica que solicita un área de 174.53 Hás, sin embargo la documentación técnica hace referencia a un área de 1'744,145.18 m².

4.2 Ingresadas las coordenadas indicadas en el plano presentado por el administrado, se observa que la forma del polígono no coincide con la forma indicada en el plano; por lo cual se procedió a construir el polígono del predio de acuerdo a las medidas perimétricas indicadas de los lados, resultando un polígono con un área de 1'745,800.04 m²; por lo cual se informa que la presente evaluación se realizó con respecto a dicha área.

4.3 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono (1'745,800.04 m²), con la Base Única SBN con la que cuenta esta Superintendencia, y el predio se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12020201 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 16706 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 40939, con un área de 21,597.16 m² (1.24 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12020201 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 16706 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 40939; según el Asiento D0003 de la Partida antes mencionada, se encuentra coafectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente y del Instituto Geofísico del Perú, para ser destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi"; con un área de 18,215.50 m² (1.04 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 1557 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 26225, que según el Asiento D00010 de la Partida antes mencionada, se encuentra coafectada en uso a favor del Ministerio del Ambiente y del Instituto Geofísico para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi"; con un área de 74,516.60 m² (4.27 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 1557 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 26225; según el Asiento D00011 de la Partida antes mencionada, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser

destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi"; con un área de 25,779.55 m² (1.48 %).

- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 1557 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 26225; según la Resolución Suprema N° 449 del 13 de Noviembre de 1962, se encuentra afectado en uso a favor del Ex. Ministerio de Guerra (ahora Ministerio de Defensa), con la finalidad de que sea destinado al funcionamiento de campos de instrucción de tiro y estacionamiento de la División Blindada; con un área de 1'334,941.65 m² (76.47 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12186050 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 17294 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41641; según el Asiento D00003 de la Partida antes mencionada, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi"; con dos áreas de 90,764.00 m² (5.20 %) y 2,140.17 m² (0.12 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175372 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 17194 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41679; según el Asiento D00003 de la Partida antes mencionada, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi"; con un área de 9,446.15 m² (0.54 %).
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175376 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 17144 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41681; con un área de 91,484.46 m² (5.24 %).
- Parcialmente superpuesto con un área libre de inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (según la Base Única SBN con la que cuenta esta superintendencia); con dos áreas de 592.35 m² (0.03 %) y 41,069.00 m² (2.35 %).
- El saldo de área se encuentra parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Concejo Distrital de Ancón, en la Partida Registral N° 47467063 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS 50698; con un área de 35,253.45 m² (2.02 %).

4.4 Comparado el predio materia de solicitud, con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana – distrito de Ancón (según ordenanza N° 620-MML, complementado por ordenanza N° 1018-MML del 26-04-2007 y publicado el 11-07-07), se verificó que el predio materia de solicitud, se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto (59.97 %) con zona de Residencial de Densidad Media – RDM.
- Parcialmente superpuesto (34.53 %) con zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal C).
- Parcialmente superpuesto (0.19 %) con zona de Usos Especiales – OU.
- Y el porcentaje que resta (5.31 %) se superpone parcialmente con un área sin zonificación que correspondería a área de vías.

4.5 Tomando en cuenta lo descrito en los puntos anteriores se ha determinado lo siguiente:

- La superposición de un área de 21,597.16 m² (1.24 %) del predio materia de solicitud, con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12020201 de la Oficina Registral Lima (SINABIP N° 16706 - Lima, Registro CUS N° 40939), se encuentra en zona de Residencial de Densidad Media – RDM.
- La superposición de un área de 91,484.46 m² (5.24 %) del predio materia de solicitud, con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175376 de la Oficina Registral Lima, (SINABIP N° 17144 - Lima, Registro CUS N° 41681), se encuentra en zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal C).

(..)"

2.16 Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 02107-2014/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 30 de diciembre de 2014, la SDDI solicitó a INDEPROPYME, subsanar las observaciones técnicas advertidas en el Informe de Brigada N° 01760-2014/SBN-DGPE-SDDI; para lo cual, debe presentar documentación técnica que excluya las afectaciones en uso y el área sin inscripción registral, y nuevos medios que acrediten la posesión del predio, con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

2.17 Que, mediante escrito presentado el 17 de enero de 2015 (S.I. N° 01149-2015), INDEPROPYME modificó su pedido de adjudicación en venta directa, solicitando un predio

de 792,092.27 m², ubicado a la altura del Km.44 de la Panamericana Norte (Vía Ancón Chancay), que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida N° 42647683 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 26225 ("el predio"). Asimismo, adjuntó el Certificado de Posesión del 15 de noviembre de 2003 suscrito por Juan José Miranda Muñoz, Jefe de la Unidad de Participación Vecinal Desarrollo Humano de la Municipalidad Distrital de Ancón.

2.18 Que, conforme se indicó en el considerando 22 de la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, el Certificado de Posesión del 15 de noviembre de 2003 y la Constancia de Posesión del 15 de septiembre de 2004, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón, acreditan la posesión de "el predio" por parte del señor Walter Rosales Llagas, quien transfirió la posesión de "el predio" a INDEPROPYME a través del Contrato de Transferencia de Posesión del 7 de agosto de 2010 y la Cláusula Adicional al Contrato de Transferencia de Posesión del 2 de diciembre de 2014, con lo cual, INDEPROPYME cumplió la primera condición de la causal d) del artículo 77 del "Reglamento Derogado"; esto es, presentar documentos que acrediten la antigüedad de la posesión⁴.

2.19 Que, respecto a la **segunda condición**, la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, señaló lo siguiente:

"(..)

23. Que, sin embargo tomando en consideración lo señalado en el Informe de Brigada N° 439-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2015, el cual toma como referencia las imágenes satelitales históricas disponibles en el Programa Google Earth de fechas 29 de septiembre de 2007, 19 de enero y 9 abril de 2012 y 28 de febrero de 2013, contratadas con el polígono de "el predio" en el cual se determina que no hay indicios de ocupación, además de lo señalado por "SDS" en la Ficha Técnica N° 587-2013/SBN-DGPE-SDS del 12 de agosto de 2013 en el cual se constató en "el predio" dos módulos de viviendas prefabricadas las cuales se encuentran desocupadas y las Fichas Técnicas N° 485 y 1389-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero y 8 de septiembre de 2014, respectivamente, verificándose que "el predio" se encuentra ocupado indebidamente por terceros parcialmente con un área de 43.91 hectáreas, observándose alrededor de 120 módulos aproximadamente, de tipo material noble (ladrillo) ocupado por "la Asociación". En consecuencia, la quedado demostrado que "la Asociación" no tiene la posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (5) años, por lo tanto el segundo elemento no ha quedado acreditado.

"(..)"

2.20 Que, debe precisarse que "cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto", conforme se señala en el numeral 14.1 del artículo 14 del "TUO de la LPAG"; en concordancia con los numerales 14.2.1 y 14.2.4 del artículo 14 del "TUO de la LPAG"⁵.

2.21 Que, se advierte una contradicción en la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por INDEPROPYME, debido a que no se definió de manera correcta el requisito de la delimitación de "el predio".

2.22 Que, del análisis de la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que si la SDDI hubiera analizado correctamente el elemento de la delimitación de "el predio" no hubiera cambiado el resultado de la improcedencia de lo solicitado; por lo cual, es aplicable el numeral 14.1 del artículo 14 del "TUO de la LPAG".

2.23 Que, ahora, se debe precisar que, la **segunda condición** establece que el predio estatal debe encontrarse delimitado en su totalidad por obra civil permanente, que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

⁴ 5.4 De la antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios

La antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado en calidad de prueba y con la posesión que se verifique en campo. El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores. Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario, conforme al artículo 915° del Código Civil.

⁵ 14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.

14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio

2.24 Que, al respecto, el subnumeral 6.4) del numeral VI) de la "Directiva Derogada" señala que para el supuesto de venta directa del literal d) del artículo 77 del "Reglamento Derogado", la SDDI está facultada a utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial a fin de corroborar la posesión del predio en campo.

2.25 Que, en atención a ello, en el numeral 3.4 del Informe de Brigada N° 439-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2015, la SDDI señaló que *"se realizó la comparación del polígono presentado con las imágenes satelitales históricas disponibles en el Programa Google Earth, las cuales son utilizadas cuando la resolución y la escala lo permiten. Es así que tomando como referencia las imágenes de fechas 29/09/2007, 19/01/2010, 09/04/2012, 28/02/2013, no se observa en ninguna de ellas indicios de ocupación del predio"*. (El subrayado es nuestro)

1. Que, de la documentación adjunta por INDEPROPYME, se advierte lo siguiente:

- Mediante Acta de Inspección Judicial de fecha **22 de agosto de 2013**, el Juez de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Mi Perú, señaló que el predio inspeccionado es de 174.5 hectáreas. Asimismo, precisó que el área en cuestión presenta una superficie irregular y se encuentra cercado en parte del frontis del mismo con cerco de árboles pequeños, el ingreso es por la zona libre.
- En el acta de Inspección técnico policial del 12 de agosto de 2014, se indica que el predio inspeccionado se ubica en el km. 44.50 de la carretera Panamericana Norte, en sentido de sur a norte del distrito de Ancón. Asimismo, precisa que el predio inspeccionado se encuentra cercado y existe una tranquera de fierro que sirve de acceso al terreno.
- En el Acta de Inspección Fiscal de fecha **20 de mayo de 2014**, se indica que el predio inspeccionado se ubica en el km. 44.5 de la carretera Panamericana Norte, en el sentido de sur a norte. Asimismo, se precisa que se estarían efectuando invasiones bajo la agrupación denominada INDEPROPYME. Ese citado predio se accede por una tranquera ubicada a pocos metros de la Panamericana Norte.
- En el acta de Inspección técnico policial del **18 de julio de 2014**, se indica que el predio inspeccionado se ubica en el km. 44.5 de la carretera Panamericana Norte, margen derecha. asimismo, se precisa que "el área del terreno donde nos encontramos es de suelo eriazos sin cerco perimetral, ubicado próximo a la carretera Panamericana Norte".
- En el acta de Inspección técnico policial del **14 de agosto de 2014**, se indica, se indica que el predio inspeccionado se ubica en el km. 44.5 de la carretera Panamericana Norte, margen derecha sentido de sur a norte. El predio tiene una tranquera de fierro que permite el control del ingreso y salida de vehículos y personas.

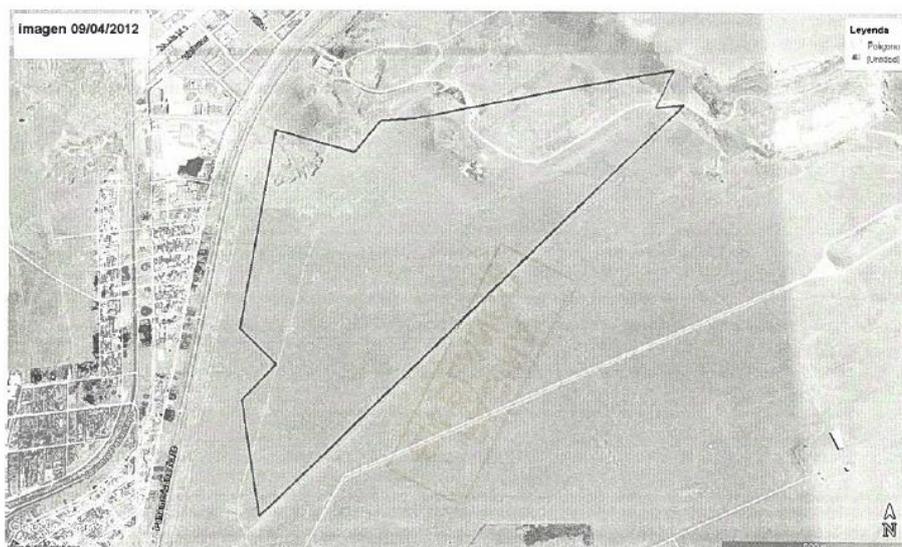
2.26 Que, asimismo, de las inspecciones realizadas a "el predio" se advierte lo siguiente:

- Mediante Ficha Técnica N° 0096-2015 de fecha **17 de marzo de 2015**, la SDDI indicó que de la inspección realizada a "el predio" el 19 de febrero de 2015, se constató que el predio cuenta con acceso restringido debido a que se encuentra en posesión y custodia de INDEPROPYME, la cual se encuentra ocupando la mayor parte del predio.
- Mediante Ficha Técnica N° 587-2013/SBN-DGPE-SDS del **12 de agosto de 2013**, Ficha Técnica N° 485-2014/SBN-DGPE-SDS del **24 de febrero de 2014** y la Ficha Técnica N° 1389-2014/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión informó sobre las acciones de supervisión realizadas en "el predio", verificando que existe ocupación indebida, asimismo, no precisa si "el predio" se encuentra delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente.

2.27 Que, visto el Expediente N° 1025-2014/SBNSDDI, se advierte de las imágenes del Programa Google Earth de fechas **29 de septiembre de 2007** (folio 203) y **19 de enero de 2010** (folio 204), que "el predio" no se encuentre cercado en su totalidad por obra civil de carácter permanente con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme a lo requerido en la segunda condición del literal d) del Artículo 77 del "Reglamento Derogado".



2.28 Asimismo, de las imágenes del Programa Google Earth de fechas **09 de abril 2012** (folio 205) y **28 de febrero de 2013** (folio 206), igualmente se aprecia que "el predio" no se encuentra cercado en su totalidad.





2.29 Que, así también, de la lectura del Acta de Inspección Judicial de fecha **22 de agosto de 2013**, presentado por INDEPROPYME, emitido por el Juez de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de las Mercedes Mi Perú – Ventanilla, el acceso al área de 174.5 hectáreas (predio solicitado antes del recorte efectuado mediante escrito de fecha 17 de enero de 2015) es por la zona libre.

2.30 Que, en ese contexto, se advierte que INDEPROPYME no cumple con la **segunda condición** del literal d) del artículo 77 del “Reglamento Derogado”, esto es encontrarse “el predio” delimitado en su totalidad por obra civil permanente, que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión.

2.31 Que, de lo expuesto se desprende que INDEPROPYME cumplió con acreditar la primera condición del supuesto d) del artículo 77 del “Reglamento Derogado”; no obstante para que proceda la venta directa deben concurrir ambas condiciones, lo cual no ha sucedido en el presente caso y, además, los argumentos de la apelación, descritos en el numeral 2.10 del presente informe, no demuestran el cumplimiento de la segunda condición del supuesto d) del artículo 77 del “Reglamento Derogado”, por lo que, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por INDEPROPYME contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por la Asociación Denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa – INDEPROPYME contra la Resolución N° 295-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2015, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Atentamente,


Abogado – Orden de servicio N° 231-2022

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director de Gestión del Patrimonio Estatal