

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0123-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 21 de octubre de 2022

VISTO:

El Expediente N° 932-2019/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por el administrado **RONALD FELIPE ENRÍQUEZ ÁLVAREZ**, contra la Resolución N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 16 de agosto de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 159,20 m², ubicado en el Pueblo Joven José Olaya, Manzana F2, Lote 09, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), y 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 finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución N° 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA y la Resolución N° 0064-2022/SBN, que aprobaron la

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.

Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “TI del ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

3. Que, el literal i) del artículo 42° del “TI del ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “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 Memorandum N° 03275-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de septiembre de 2022, “la “SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por el administrado **RONALD FELIPE ENRÍQUEZ ÁLVAREZ** (en adelante “el Administrado”); así como el Expediente N° 932-2019/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de “la DGPE”.

De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”

5. Que, a través de escrito presentado el 12 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022), “el Administrado” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 16 de agosto de 2022 (en adelante, “la Resolución impugnada”), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

6.1. “El Administrado” indica que “la Resolución impugnada” ha resuelto sin otorgar pronunciamiento de las cuestiones de puro derecho que propuso para ser revisadas. Señala que se ha transgredido el numeral 218.2, artículo 218° del “TUO de la LPAG” por cuanto su recurso no se resolvió dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, sino después de sesenta y uno (61) días hábiles, por lo cual, estima que se ha incurrido en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”).

6.2. “El Administrado” señala que mediante un segundo escrito presentó los documentos solicitados por Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020, que consisten en la copia simple del Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 00062-2020-SGDU-GDT-MDI del 4 de agosto de 2020 emitido por la Municipalidad de Independencia y copia simple del Certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI del 31 de julio de 2020. Sin embargo, no se tomaron en consideración.

6.3. “El Administrado” señala que el Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI solicitó que adjuntara nuevos medios probatorios que acreditaran que ejerce la

protección, custodia y conservación del área antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, se concluyó que no había subsanado. Asimismo, indica que no presentó la certificación de firmas de los intervinientes en la escritura preliminar del contrato de compraventa del 4 de mayo de 1984, a pesar que constituye un documento idóneo que acredita la posesión. En ese sentido, la copia del citado documento es igual que el original y adjuntó dentro del plazo mediante escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11679-2020), lo siguiente: a) Copia legalizada notarial de la declaración jurada de domicilio; b) copia legalizada notarial de la declaración jurada de posesión; y c) copia legalizada notarial de la declaración jurada de domicilio. Sin embargo, no apareció en esa relación, la declaración jurada de autenticidad de documentos presentados ante “la SBN”. En ese sentido, estima que sí subsanó la observación, sin embargo, la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI (sic) contradice el numeral 49.1, artículo 49° del “TUO de la LPAG”; la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, que aprobó la suspensión de la presentación de documentos en físico que regulan las directivas del SNBE y la Directiva N° 006-2014/SBN.

- 6.4. “El Administrado” indica que inició el procedimiento mediante el escrito presentado el 6 de septiembre de 2019 (S.I. N° 29623-2019), bajo la vigencia del derogado Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; por lo cual, debería prevalecer lo dispuesto en el artículo 51° de la Constitución Política del Perú, conforme lo reconoce el “TUO de la LPAG” y la Directiva N° 006-2014/SBN.
- 6.5. “El Administrado” señala que adjuntó nuevos medios probatorios como recibos de pagos por arbitrios efectuados a la Municipalidad Distrital de Independencia; Ficha de Empadronamiento del 25 de abril de 1976 a nombre del señor Sabel Vásquez Velásquez; recibos de luz con número de suministro 623560 de los años 1985, 1994, impuesto predial-comprobantes de pago del año 1986 a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; recibo de autoavalúo de los años 1990, 1991 con sellos de pagado del 7 de diciembre de 1993; arbitrios municipales del año 1994; autoavalúo del año 1997; resolución de ejecución coactiva por los años 2004, 2005, 2006 y 2007 contra dicha Asociación, notificada el 10 de marzo de 2009; consulta del estado de cuenta por pagar a la Municipalidad Distrital de Independencia de fecha 6 de agosto de 2020; recibos de agua de SEDAPAL de los años 1990, 1994, 2009 y recibos de luz a nombre de la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez, madre de “el Administrado”, que corresponden a los años 2010 al 2020 y que en la actualidad se encuentran a nombre de la señora Narcisa Jacinta Cabello Sáenz, su esposa y poseedora de “el predio”. Indica que esos recibos pertenecieron a una entidad pública, pero que no ha podido cambiar a propietario, por lo cual, debe calificarse la posesión desde el año 1988 en forma continua, pública y pacífica. Sin embargo, no se aplicó el numeral 49.1, artículo 49° del “TUO de la LPAG”, vulnerándose el debido procedimiento.
- 6.6. Asimismo, señala que mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2018 (S.I. N° 39587-2018), respecto a la solicitud de desafectación de un bien de

dominio público y aprobación de venta directa por posesión de predio de “la SBN”, el cual fue atendido en parte y archivado, sin tener respuesta. La desafectación se otorgó mediante Resolución N° 074-2019/SBN-DGPE-SDAPE (sic).

6.7. “El Administrado” solicita que se amplíe el plazo de su recurso de apelación, por cuanto debe tenerse en consideración que el lunes 29 de agosto de 2022 fue declarado como día no laborable según el Decreto Supremo N° 033-2022-PCM.

7. Que, el artículo 220° del “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. 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, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo³. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 932-2019/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 12 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

9. Que, de la calificación del recurso de apelación, 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 quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, por cuanto recibió la Notificación N° 2463-2022/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada”, mediante correo electrónico, en donde brindó acuse de recibo el 22 de agosto de 2022, por lo cual, el plazo para impugnar se inició a partir del día 22 de agosto de 2022 hasta el 13 de septiembre de 2022, conforme a lo dispuesto en el numeral 20.4, artículo 20° y numeral 2, artículo 25° del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, “el Administrado” interpuso el recurso de apelación con escrito presentado el 13 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022). Por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, por lo cual, se proceden a revisar los argumentos presentados.

Análisis del recurso de apelación de “el Administrado”

10. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

³ **Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272).

11. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia⁴.

12. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁵.

13. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre “el predio”, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁶.

14. Respecto al argumento del numeral 6.1).- “El Administrado” indica que “la Resolución impugnada” ha resuelto sin otorgar pronunciamiento de las cuestiones de puro derecho que propuso para ser revisadas. Señala que se ha transgredido el numeral 218.2, artículo 218° del “TUO de la LPAG” por cuanto su recurso no se resolvió dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, sino después de sesenta y uno (61) días hábiles, por lo cual, estima que se ha incurrido en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”).

15. Que, en principio debe tenerse presente, que el Decreto Supremo N° 007-2018-VIVIENDA fue derogado por la única disposición complementaria derogatoria de “el Reglamento”, por lo cual, “la SDDI” aplicó el inciso 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, adecuó el procedimiento a sus disposiciones. En consecuencia, el procedimiento iniciado por “el Administrado” fue al amparo del literal c), artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2018-VIVIENDA, al que corresponde el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, vigente, que prevé los

⁴ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

⁵ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

⁶ **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

16. Que, en relación al argumento deducido, “el Administrado” indica que “la SDDI” no se ha pronunciado a través de “la Resolución impugnada” sobre las cuestiones de puro derecho que alegó. Al respecto, debe indicarse que el artículo 219° del “TUO de la LPAG” dispone que *“el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación”*.

17. Que, de la norma expuesta, se advierte la necesidad de la nueva prueba para que proceda la admisión y luego, la evaluación del recurso de reconsideración para determinar si el órgano emisor del acto impugnado, cambia su declaración en atención al nuevo medio probatorio presentado; por lo cual, “la Resolución impugnada” desestimó el recurso de reconsideración debido a que la respuesta otorgada por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta al Oficio N° 04594-2019/SBN-DGPE-SDAPE, que obra en el escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269), no constituye un instrumento emitido por una entidad pública en ejercicio de su competencia. Sobre este aspecto, debe recordarse que en los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante o copia de cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores antes del 25 de noviembre de 2010, según lo dispuesto en el literal d), inciso 3, numeral 223.2, artículo 223°⁷ de “el Reglamento”. Por tanto, “la SDDI” solicitó con Oficio N° 02005-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022 (folio 258), nueva prueba que sustente el recurso de reconsideración. Sin embargo, “el Administrado” no presentó documento alguno, por lo cual, “la SDDI” luego de una búsqueda; ubicó el escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269), que no es un instrumento emitido por una entidad pública, sino un documento privado presentado por la Asociación a favor de “el Administrado”, lo que incumple el requisito exigido en la norma acotada, por lo cual, no es nueva prueba que justifique el cambio de opinión de “la SDDI” y que “la SDDI” evaluara y pronunciara nuevamente sobre los argumentos deducidos y documentos que obran en el expediente, los cuales fueron presentados oportunamente por “el Administrado”.

⁷ **Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

(...)

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

(...)

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores”.

18. Que, en relación al segundo extremo del argumento, donde alude al transcurso de plazo de treinta (30) días para resolver y que por esta razón, “la Resolución impugnada” habría incurrido en causal de nulidad. Al respecto, debe indicarse que si bien es cierto, que el artículo 39^{o8} del “TUO de la LPAG” dispone que el plazo que transcurre desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previo hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo excepción prevista por ley o decreto legislativo; sin embargo, el numeral 151.3, artículo 151^{o9} del “TUO de la LPAG” está previsto que el solo transcurso del plazo para cumplir un acto a cargo de la administración, no la exime de sus obligaciones y no produce la nulidad de la actuación realizada fuera de ese plazo, salvo que así se disponga por naturaleza perentoria del plazo. De lo expuesto, el artículo 39° del “TUO de la LPAG” no ha determinado la naturaleza perentoria del plazo y sancionado con nulidad, a los actos administrativos emitidos fuera del citado término. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

19. Respecto al argumento del numeral 6.2).- “El Administrado” señala que mediante un segundo escrito presentó los documentos solicitados por Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020, que consisten en la copia simple del Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 00062-2020-SGDU-GDT-MDI del 4 de agosto de 2020 emitido por la Municipalidad de Independencia y copia simple del Certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI del 31 de julio de 2020. Sin embargo, no se tomaron en consideración.

20. Que, en relación a este argumento, debe considerarse que el Certificado de Jurisdicción N° 000018-2020 del 30 de julio de 2020, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia, que señala que “el predio” se encuentra ubicado en la calle 29 de Junio N° 164 y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 000062-2020-SGDU-GDT-MDI, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia el 4 de agosto de 2020, fueron evaluados en el Informe Preliminar N° 01677-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (folio 215), donde se indica que “el predio” presenta zonificación Residencial de Densidad Media (RDM). Ambos documentos fueron evaluados en el numeral 19 y subnumeral xxi, numeral XX de la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022 (folio 228). Es decir, cuando “el Administrado” interpuso su recurso de apelación contra ésta, mediante escrito del 25 de mayo de 2022 (S.I. N° 13748-2022, a folio 259), dichos Certificados no constituían nuevas pruebas que obligaran a “la SDDI” a cambiar su pronunciamiento, porque ya habían sido evaluados. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

21. Respecto al argumento del numeral 6.3).- “El Administrado” señala que el Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI solicitó que adjuntaran nuevos medios probatorios que acreditaran que ejerce la protección, custodia y conservación del área antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, se concluyó que no había subsanado. Asimismo, indica que no presentó la certificación de firmas de los intervinientes en la escritura preliminar del

⁸ **Artículo 39.- Plazo máximo del procedimiento administrativo de evaluación previa**

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, salvo que por ley o decreto legislativo se establezcan procedimientos cuyo cumplimiento requiera una duración mayor.

(Texto según el artículo 35 de la Ley N° 27444)."

⁹ **Artículo 151.- Efectos del vencimiento del plazo**

(...)

151.3 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".

contrato de compraventa del 4 de mayo de 1984, a pesar que constituye un documento idóneo que acredita la posesión. En ese sentido, la copia del citado documento es igual que el original y adjuntó dentro del plazo mediante escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11679-2020), lo siguiente: a) Copia legalizada notarial de la declaración jurada de domicilio; b) copia legalizada notarial de la declaración jurada de posesión; y c) copia legalizada notarial de la declaración jurada de domicilio. Sin embargo, no apareció en esa relación, la declaración jurada de autenticidad de documentos presentados ante “la SBN”. En ese sentido, estima que sí subsanó la observación, sin embargo, la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI contradice el numeral 49.1, artículo 49° del “TUO de la LPAG”; la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, que aprobó la suspensión de la presentación de documentos en físico que regulan las directivas del SNBE y la Directiva N° 006-2014/SBN.

22. Que, en este argumento, se advierten tres (3) extremos. El primero, relacionado con el incumplimiento de adjuntar nuevos medios probatorios. El segundo, respecto a la carencia de certificación de firmas en la escritura preliminar del contrato de compraventa del 4 de mayo de 1984. El tercer extremo, referido a la evaluación de la declaración jurada sobre autenticidad de documentos presentados ante “la SBN”.

23. Que, sobre el primer extremo; los literales a), b), c), d) y e), incisos 3 y 4, numeral 223.2, artículo 223°¹⁰ de “el Reglamento” en concordancia con lo dispuesto en los literales a), b), c) y d), subnumeral 3 y 4 del numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN y modificada con Resolución N° 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”); señalan en resumen, que en los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando cualquiera de los siguientes documentos: **1)** La declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio, siempre que hayan sido presentadas y pagadas en el citado período; **2)** instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión a favor del solicitante; **3)** acta de inspección judicial o notarial del predio; **4)** cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus

¹⁰ **Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...)

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

d) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

(...)

predecesores; **5)** plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compraventa directa; y **6)** para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

24. Que, los documentos presentados fueron evaluados en el Informe Preliminar N° 01677-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (folio 215), por disposición de lo resuelto por “la DGPE”, mediante Resolución N° 058-2021/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2021 (folio 167). En dicha Resolución, “la DGPE” revocó la Resolución N° 0290-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por “el Administrado” por no haber presentado nueva prueba y la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021, que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de “el Administrado”, porque no cumplió con subsanar todas las observaciones formuladas. Las Resoluciones de “la SDDI” se emitieron durante la vigencia del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, debiendo tener presente que al momento de la emisión de “el Reglamento”, el procedimiento había concluido, por lo cual, el procedimiento no pudo ser adecuado hasta después de la revocatoria efectuada por “la DGPE”. El motivo de dicha revocación fue que “la DGPE” consideró que en ambas Resoluciones, “la SDDI” realizó una evaluación sustancial y no formal (verificación de requisitos) de los documentos presentados por “el Administrado”, otorgándoles un peso probatorio (calificación sustantiva), lo que constituyó el argumento para declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por “el Administrado”, por lo que evidenció una interpretación indebida del numeral 6.3) de la derogada Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN, por lo cual, ante la duda, se consideró se debe admitir a trámite el procedimiento de venta directa y será dentro de éste (etapa sustantiva), en donde se establecerá o no la continuación del procedimiento, sin perjuicio de los demás supuestos previstos en la normativa especial de “la SBN”.

25. Que, “la DGPE” en la Resolución N° 058-2021/SBN-DGPE, verificó que en efecto, que de las tres (3) observaciones advertidas por “la SDDI” como resultado de la calificación formal y notificadas a través del Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020, para que fueran subsanadas por “el Administrado” en el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (décimo séptimo considerando de la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI); dando por subsanada únicamente la tercera observación, más no así, la primera (nuevos medios probatorios de posesión) y la segunda (demostrar la compatibilidad de uso).

26. Que, “la DGPE” consideró que debía revocarse la primera observación advertida por “la SDDI”, más aún cuando “el Administrado” había presentado nuevos documentos de posesión, dentro del plazo (descritos en el décimo cuarto considerando de la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI). Asimismo, determinó revocar la segunda observación, por cuanto al 21 de octubre de 2019, “la SDDI” ya tenía conocimiento sobre la compatibilidad de “el predio” con la zonificación (Residencial de Densidad Media- RDM), según observó del numeral 4.7 del Informe Preliminar N° 1229-2019/SBN-DGPE-SDDI, lo que fue corroborado por “el Administrado” en forma innecesaria a través del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 4 de agosto de 2020, presentado adjunto en el escrito del 19 de agosto de 2020 (S.I. N° 12494-2020). En ese sentido, “la DGPE” revocó ambas Resoluciones de “la SDDI”, sin pronunciarse sobre el fondo, debido a que primero se

efectúa una evaluación formal y de encontrarse conforme lo efectuado por la primera instancia, recién se aborda la evaluación del fondo de la controversia.

27. Que, a causa de lo expuesto, “la SDDI” realizó nueva calificación formal a través del Informe Brigada N° 887-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (folio 195), que concluyó lo siguiente:

- *“El predio” constituye un bien de dominio público del Estado, cuya desafectación deberá aprobarse previamente para la prosecución del trámite debiendo verificarse los presupuestos establecidos en el artículo 92° de “el Reglamento”.*
- *“El administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en “el Reglamento” y lo solicitado a través del Oficio N° 04043-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2021.*
- *De acuerdo a lo dispuesto por la DGPE, corresponde que esta Subdirección, continúe con la calificación sustantiva correspondiente”.*

28. Que, entonces se advierte que “la SDDI” cumplió con realizar la nueva calificación formal de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”, mediante los documentos que presentó “el Administrado” con escrito del 6 de septiembre de 2019 (S.I. N° 29623-2019, a folio 1) y escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11679-2020, a folio 82); por lo cual, “la SDDI” consideró subsanados los documentos observados (primera observación respecto a nuevos medios probatorios de posesión y la segunda, que era demostrar la compatibilidad de uso) y lo solicitado en el Oficio N° 04043-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2021 (folio 190), en donde comunicó a “el Administrado” que se procedía con la adecuación del procedimiento a la normativa vigente y que se le otorgaba diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil para que presentara la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. Este requerimiento fue presentado por “el Administrado” con escrito del 24 de septiembre de 2021 (S.I. N° 25061-2021, a folio 193).

29. Que, mediante Oficio N° 04420-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2021 (folio 205), “la SDDI” comunicó a “el Administrado” el resultado de la evaluación realizada a través del Informe de Brigada N° 887-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (folio 195). En este Oficio, indicó además, que la desafectación deberá aprobarse en forma previa a la prosecución del trámite, debiendo verificarse los presupuestos establecidos en el artículo 92° de “el Reglamento”. “El Administrado” dio acuse de recibo por correo electrónico del 12 de octubre de 2021 (folio 207) y mediante escrito del 12 de octubre de 2021 (S.I. N° 26532-2021, a folio 208), “el Administrado” solicitó aclaración respecto a la desafectación de “el predio”, por considerar que ésta se había producido en virtud de la Resolución N° 764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019. “La SDDI” emitió respuesta con Oficio N° 04572-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2021 (folio 210), en el cual precisó que no se produjo la desafectación, sino la extinción de la afectación en uso de “el predio”, que había sido otorgado a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y que si bien se extinguió dicha afectación; sin embargo, “el predio” mantiene su condición de dominio público, por lo cual, debía evaluarse en la etapa instructora si “el predio” había perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, de acuerdo al artículo 92° de “el Reglamento”.

30. Que, mediante Informe Preliminar N° 01677-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (folio 215); Informe Técnico Legal N° 567-2022/SBN-DGPE-SDDI y Anexo del 18 de mayo de 2022 (folio 221) y la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” concluyó lo siguiente: *“i) Se constató uso de vivienda que le viene dando “el administrado” a “el predio”, donde ha levantado una edificación de dos pisos, con una*

vivienda independiente en cada nivel, más una azotea, construido con material convencional, paredes de ladrillos, con columnas y vigas de concreto, techo aligerado, revestidos con puertas y ventanas de fierro en estado regular, la que cuenta con los servicios de agua, luz y desagüe; ii) para sustentar su posesión adjunta una serie de documentos, que su mayoría están referidos a “el predio”, no obstante, por la dirección que consigna, en el transcurso de tiempo figuran a nombre de los posecionarios primigenios (Sabel Vásquez Velásquez o Augusta Álvarez Valdez, madre fallecida de “el administrado”); y, en la Partida Registral n.º p01058155, el Frente figura hacia la calle 28 de Junio; no obstante en el Certificado de Jurisdicción n.º 000018-2020 del 30.07.2020, emitido por la Municipalidad de Independencia, obrante en el Lote 9 del Pueblo Joven José Olaya; resaltando que en la mayor parte de los documentos adjuntos por “el administrado” refiere esta última”.

31. Que, asimismo, “la SDDI” evaluó los documentos que sustentan la solicitud de “el Administrado”, cuyo resultado es el siguiente: 1) Para determinar si demuestra la posesión antes del 25 de noviembre de 2010; concluyendo que de los veinticuatro (24) documentos presentados respecto a dicho aspecto, que “el Administrado” no demuestra que cuente con la posesión antes de la fecha indicada; 2) acerca del área delimitada en su totalidad, “la SDDI” señala que cumple con el segundo requisito porque se verificó que sobre “el predio” existe una vivienda, según la Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2021 (folio 250); 3) respecto al uso habitacional, comercial, industrial u otro, en la mayor parte de “el predio”, “la SDDI” señala que éste se utiliza como vivienda en su totalidad, según lo verificado en la Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2021 (folio 250); y 4) acerca que el petitorio de venta directa formulado por “el Administrado” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades, “la SDDI” señala que “el Administrado” incumple con los requisitos previstos para la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que no se puede descartar que el procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

32. Que, “el Administrado” interpuso recurso de reconsideración con escrito del 25 de mayo de 2022 (S.I. N° 13748-2022, a folio 252) y ampliado con escrito del 5 de julio de 2022 (S.I. N° 17582-2022, a folio 259), en virtud del requerimiento de prueba nueva, efectuado con Oficio N° 02005-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022 (folio 258). En dichos escritos, “el Administrado” señala en resumen, lo siguiente: **1)** Respecto a la dirección de “el predio”, indica que es calle 29 de Junio N° 164 del Pueblo Joven José Olaya (ex Mz F-2, Lote 9), distrito Independencia, provincia y departamento Lima. Asimismo, la dirección consignada en la partida registral es un error, por lo cual, solicita su corrección; **2)** considera que tiene los requisitos establecidos en el numeral 22.3, artículo 222° de “el Reglamento”; **3)** que la obligación imperativa contenida en los numerales 189.1 y 189.2, artículos 189° de “el Reglamento”, es de carácter imperativo porque dispone que la entidad debe evaluar la solicitud y de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación, así como observar si existe incumplimiento de los requisitos; sin embargo, “el Administrado” señala que no le requirió, excepto los documentos complementarios que entregó; **4)** que los documentos presentados por los administrados se presumen como ciertos, salvo prueba en contrario; **5)** que no se consideró la declaración jurada otorgada por los exintegrantes de la disuelta Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta a favor de “el Administrado”, quien posee “el predio” desde 1988 hasta la fecha, en forma continua, pacífica y pública, considerando este documento entre los no calificados; **6)** indica que no se consideró la respuesta otorgada por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, al Oficio N° 4703-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en donde se reconoció la posesión de “el Administrado” e indicó que no existe ninguna medida judicial o extrajudicial sobre “el predio”;

7) que señala acreditar su posesión desde el año 1988 hasta 2005, en el Contrato de regularización de transferencia de posesión suscrito entre dicha Asociación y “el Administrado”; 8) señala que el procedimiento no se le hizo saber que “el predio” pertenece al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, COFOPRI), por lo que no podría descartarse que se encuentre inmerso dentro de normas especiales; 9) no fueron considerados algunos considerandos de la Resolución N° 058-2021/SBN-DGPE, donde se indicó que el numeral 6.5, literal j), de la Directiva N° 006-2014/SBN, que exigía la presentación de documentos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada y por otro lado, lo prescrito por el numeral 49.1, artículo 49° del “TUO de la LPAG”, el cual señaló que se admiten copias simples en reemplazo de los documentos originales o copias legalizadas notarialmente, acompañadas de una declaración jurada de autenticidad de “el Administrado”, y que en consecuencia, debe aplicarse el numeral 8, artículo 86° del “TUO de la LPAG”, respecto al principio del informalismo previsto en el numeral 1.6, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG” (considerandos 11 a 14); 10) que no se aplicó el principio de veracidad, por cuanto considera que demostró la posesión de “el predio”, no exigiéndose la presentación de documentos en copia certificada, según el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”; 11) respecto a los alcances de la calificación formal de la solicitud, señala que constituye un deber de la entidad evaluar la documentación presentada, conforme a la Directiva N° 006-2014/SBN, vigente a la fecha de presentación de la primera solicitud; y 12) indica que la nueva prueba es el Contrato de regularización de transferencia de posesión del 21 de agosto de 2018.

33. Que, en mérito a “la Resolución impugnada”, se desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por “el Administrado”, debido a la ausencia de nueva prueba.

34. Que, de lo expuesto en los numerales precedentes, se advierte que “el Administrado” coinciden con los argumentos que obran en su recurso de apelación, recayendo en suma sobre los siguientes aspectos: **1)** Evaluación de los medios probatorios presentados y aplicación del principio de informalismo u otros en su calificación; **2)** que “el predio” se encuentre dentro de un supuesto de venta regulado en normas especiales; y **3)** la existencia de nueva prueba respecto al Contrato de regularización de transferencia de posesión del 21 de agosto de 2016.

35. Que, acerca de la evaluación y calificación sustantiva de los medios probatorios presentados por “el Administrado”, con escrito del 6 de septiembre de 2019 (S.I N° 29623-2019, a folio 1) y escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11679-2020, a folio 82), se obtiene lo siguiente:

a) Posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010

35.1 Copia del DNI de “el Administrado”, donde señala como domicilio a la calle 29 de Junio N° 164, Pueblo Joven José Olaya, provincia y departamento Lima.- El año de emisión es 2016 (folio 6 y 90).

35.2 Copia de la Ficha N° 8968, partida N° 01836617 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos, Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.- Acredita que la escritura de constitución de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, está inscrita en los Registros Públicos desde el 18 de abril de 1988 (folio 7).

- 35.3 Copia del primer testimonio de constitución de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta del 9 de febrero de 1988, ante el notario público Carlos Enrique Becerra Palomino (folio 9).- Dicha escritura indicó que el 18 de diciembre de 1984 (artículo primero) se reunieron las asociadas para constituir una asociación sin fines de lucro denominada Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. Asimismo, consignó como domicilio de la Asociación, la calle 29 de Junio N° 164, Pueblo Joven José Olaya, provincia y departamento Lima. Autorizó a su presidente Claudia Álvarez Valdez para suscribir la minuta de constitución de la Asociación y efectuar los trámites notariales e inscripción en el Registro de Asociaciones. Señaló que su domicilio estaba en la mencionada dirección. En la disposición transitoria se indica que la Presidente queda a cargo de la firma del contrato de compraventa de *“inmueble institucional ubicado en el Lote N° 9 de la Manzana F de la Calle 29 de Junio de número ciento sesenticuatro del Pueblo Joven José Olaya del distrito de Independencia, también deberá suscribir la escritura pública y efectuar los trámites de inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad de Lima”*. Lo expuesto, indica que la posesión pertenecía a la Asociación.
- 35.4 Certificado literal de la partida N° P01058155 de la Zona Registral N°IX-Sede Lima, con fecha de impresión 20 de agosto de 2018 (folio 29).- “El predio” fue formalizado por COFOPRI y adquirió el dominio en virtud del artículo 13° del Decreto Legislativo N° 803, según aparece del Asiento 0002 del 23 de agosto de 1999. Luego, COFOPRI afectó en uso a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta con fecha de inicio del 31 de julio de 1999 e inscrito el 23 de agosto de 1999, en el Asiento 0003, como predio asignado a servicios comunales. En el asiento 0004 aparece una rectificación sobre los datos del titular del 17 de abril de 2001, relacionados con la Resolución N° 180-99-COFOPRI-GT del 3 de junio de 1999 (folio 39) y no Resolución N° 188-99-COFOPRI-GT como aparece inscrito. La Resolución N° 180-99-COFOPRI-GT del 3 de junio de 1999 (folio 39) destinó a “el predio” a servicios comunales (artículo 2°) y dispuso la modificación del Plano de Trazado y Lotización del Pueblo José Olaya, ubicado en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima. Se adjuntan copias de Oficios Nros 2015 y 2423-COFOPRI-99-GT, así como planos de COFOPRI (folios 35 a 41), sobre subsanación de observaciones registrales al 5 de julio de 1999.

Debe señalarse que mediante Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2019, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), dispuso la inscripción en uso a favor del Estado, representado por “la SBN”, de “el predio”, debido a que en el Asiento 0003, verificó que el procedimiento de formalización culminó el 31 de julio de 2019, al inscribirse la afectación en uso de “el predio” a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. Asimismo, dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Asociación aludida. La citada Resolución obra inscrita en los Asientos 0005 y 0006 (folios 70 y 71). En ese sentido, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN” como predio de dominio público, por lo cual, no se encuentra comprendido dentro del ámbito de alguna norma especial que regule los actos de disposición del mismo.

- 35.5 Escritura del 20 de marzo de 1985, sobre compraventa de “el predio”, entre los poseedores Sabel Vásquez Velásquez y la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta (folio 45).- Esta escritura indica que la señora Claudia Augusta Álvarez adquirió “el predio” como presidente y representación de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, por lo cual, no ejerció la posesión del mismo, sino la tenencia (servidora de la posesión), según lo establecido en el artículo 897° del Código Civil¹¹. Las personas que se identifican como vendedoras señalaron que eran poseedoras (cláusula primera).
- 35.6 Copia de la copia legalizada del 31 de octubre de 1985 por el notario Abraham Velásquez Álvarez de la escritura preliminar de compraventa del 4 de mayo de 1984, con señal de arras y cláusula adicional del 20 de mayo de 1985 (folios 99 vuelta y 100), celebrada entre Eugenia Machuca Velásquez de Vásquez y Claudia Augusta Álvarez y Teodula Nélida Ambia Rebatta, relacionado con “el predio”.- Se advierte que, en efecto, dicho documento no se encuentra suscrito por el señor Sabel Vásquez Velásquez, como señala “la SDDI”. Sin embargo, la señora Claudia Augusta Álvarez que adquirió “el predio” en representación de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, de acuerdo a lo indicado en la escritura del 20 de marzo de 1985 (folio 45) y primer testimonio de constitución de la Asociación mencionada (folio 9). Ello implica, que la adquisición de “el predio” se realizó a nombre de dicha persona jurídica y no en nombre e interés propio, lo que indica que tuvo sólo la tenencia de “el predio”, hecho que se confirma en la escritura del 20 de marzo de 1985, en la cual se le reconoce como presidente de la Asociación.
- 35.7 Acta de revisión requerimiento del 28 de octubre de 1994, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia (folio 48).- Este documento identificó como contribuyente a un “Club de Madres”, que podría ser o no la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. Debe indicarse que se menciona al predio ubicado en la calle 29 de Junio N° 160, dirección que no pertenece a “el predio”.
- 35.8 Comprobante de pago del año 1984 por impuesto al valor del patrimonio predial a la Municipalidad Distrital de Independencia (folio 49).- Figura como contribuyente la señora Eugenia Machuca de Vásquez, respecto a “el predio”. En ese sentido, no demuestra la posesión de “el Administrado” sobre “el predio”.
- 35.9 Formularios PU y HR del año 1984, sobre declaración jurada de autoavalúo (folios 50 y 51).- Aparecen los documentos a nombre de la señora Eugenia Machuca de Vásquez. En ese sentido, no demuestra la posesión de “el Administrado” sobre “el predio”.
- 35.10 Comprobante de pago del año 1985 por impuesto al valor del patrimonio predial a la Municipalidad Distrital de Independencia (folio 49).- Aparece el documento a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. No demuestra la posesión de “el Administrado” sobre “el predio”.

¹¹ “Artículo 897° del Código Civil.- No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas”.

- 35.11 Formularios HR y PU del año 1985, sobre declaración jurada de autoavalúo (folios 53 y 54).- Aparecen a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. No demuestra la posesión de “el Administrado” sobre “el predio”.
- 35.12 Partida de matrimonio de “el Administrado” del año 1991 (folio 88).- Este documento señala como domicilio de “el Administrado” la calle 29 de Junio N° 134 y en efecto, su madre fue la señora Claudia Augusta Álvarez.
- 35.13 Declaración jurada de autenticidad de documentos presentados ante “la SBN” del 5 de agosto de 2020, con firma legalizada ante Notaría Mercedes Cabrera Zaldívar (folio 89).- Respecto a la autenticidad, se aplica el principio de veracidad previsto en el numeral 1.7, inciso 1, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”. Debe indicarse que la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI no cuestiona el valor probatorio de los documentos aportados a causa de su falta de legalización o copias simples, como sí ocurrió en las Resoluciones revocadas por “la DGPE” en su oportunidad.
- 35.14 Solicitudes de certificado de jurisdicción y parámetros urbanísticos y edificatorios ante la Municipalidad Distrital de Independencia del 30 de julio de 2020 (folios 90 vuelta y 91); declaraciones juradas de domicilio del 30 de julio de 2020; 5 de agosto de 2020; 30 de julio de 2020 (folios 91 vuelta a 92, 92 vuelta a 93, 93 vuelta a 94 vuelta).- Estos documentos son declaraciones de “el Administrado” y uno de ellos, contiene las declaraciones de dos (2) Ciudadanos (folio 93 vuelta a 94 vuelta, así como los DNI Nros 06259492 y 40967451 de folios 95 a 95 vuelta), las cuales se interpretan de acuerdo al principio de veracidad previsto en el numeral 1.7, inciso 1, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”. Por lo cual, en la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI no se cuestiona el valor probatorio de los documentos aportados a causa de su falta de legalización o copias simples, como sí ocurrió en las Resoluciones revocadas por “la DGPE” en su oportunidad. Asimismo, respecto a su valor probatorio para acreditar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, se advierte que dichos documentos sólo demuestran la fecha en que fueron presentados, pero no la posesión de “el predio”, debido a que se requieren otros medios probatorios que en forma conjunta, permitan verificar el hecho posesorio a favor de “el Administrado”, resultando insuficientes la declaración jurada o la presentación de solicitudes ante la Municipalidad. Por otro lado, estos documentos tienen fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- 35.15 Ficha de empadronamiento N° 0082 de la Municipalidad Distrital de Independencia respecto al señor Sabel Vásquez Velásquez (folio 96).- No demuestra la posesión de “el Administrado”, porque no demuestra en forma precisa e indubitable que se refiere a “el predio”.
- 35.16 Recibos de pago por consumo y servicios de electricidad realizadas por Electrolima del año 1984, 1985, 1986, 1987, 1993 y 1994 (folios 96 vuelta a 98); así como las facturas Nros 4010623560, 31110623560, 4020623560, 4170623560 (folios 98 vuelta a 99), emitidos a favor de Sabel Vásquez Velásquez.- Se advierte que dichos documentos están referidos a “el predio”. Pero no demuestra la posesión a favor de “el Administrado”, por cuanto, la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta encargó a la señora Claudia Augusta Álvarez que adquiriera “el predio” en su representación, de acuerdo a

lo indicado en el primer testimonio de constitución de la Asociación mencionada (folio 9).

- 35.17 Fotografías (folios 101 vuelta a 107 vuelta).- Al confrontarse con los documentos presentados por “el Administrado” y detallados en los numerales precedentes y los siguientes, no se demuestra la posesión de “el Administrado” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, porque carecen de fecha.
- 35.18 Recibos de comprobantes de pago Nros 343198, 343194 y 343190 del impuesto predial respecto a “el predio”, emitidos por la Municipalidad Distrital de Independencia (folios 108 a 108 vuelta).- Se encuentran a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y no de “el Administrado”.
- 35.19 Comprobantes de pago de arbitrios municipales relacionados con “el predio” correspondientes a enero, febrero y marzo de 1994, emitidos por la Municipalidad Distrital de Independencia (folios 109 y 109 vuelta).- Dichos documentos están a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y no de “el Administrado”, por lo cual, sólo demuestran la posesión de dicha Asociación.
- 35.20 Copia de la Resolución de ejecución coactiva-Resolución número uno del 23 de diciembre de 2008 (folio 110) y copia de la Resolución de determinación N° 01013-2010-DRFT/GAT/MD del 15 de octubre de 2010 (folio 110 vuelta), emitidas por la Municipalidad Distrital de Independencia, las cuales determinaron los arbitrios de “el predio” desde el año 2004 al 2007, 2009 y 2010, emitidas a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta.- Los documentos no demuestran que el poseedor de “el predio” sea “el Administrado”, sino la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta.
- 35.21 Consulta cuenta corriente del 6 de junio de 2020 (folios 111 y 111 vuelta).- Este documento presenta las deudas que presenta la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta respecto al pago de arbitrios municipales. No se evidencia que esté relacionado con “el Administrado”.
- 35.22 Copias de recibos emitidos por SEDAPAL de los años 1991, 1992, 1993, 1994 y 2010 (folios del 112 al 114) emitidos a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta.- No se evidencia que estén relacionados con “el Administrado”.
- 35.23 Copias de los recibos emitidos por SEDAPAL de los años 2010, 2011, 2012 y 2020 (folios 114 vuelta a 117).- Se verifica que sólo el recibo del año 2010 (folio 114 vuelta) es anterior al 25 de noviembre de 2010 (cancelado el 27 de mayo de 2010); sin embargo, está a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y no de “el Administrado”. El resto de documentos son posteriores a dicha fecha y están a nombre de la citada Asociación, por lo cual no se acredita la posesión a favor de “el Administrado”.
- 35.24 Copias de los recibos emitidos por EDELNOR de 2010, 2011, 2012 (folios 117 a 119) y recibos emitidos por ENEL de los años 2019 y 2020 (folios 120).- Revisados los documentos, se advierte que se encuentran a nombre de la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez y corresponden a “el predio”, así como

corresponden a fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010. Sin embargo, el recibo del 10 de mayo de 2010 (folio 117 vuelta) coincide en el mes con el recibo del año 2010 (folio 114 vuelta) y es anterior al 25 de noviembre de 2010 (cancelado el 27 de mayo de 2010), fue emitido por SEDAPAL a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y no de “el Administrado”. Ahora bien, la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez fue madre de “el Administrado”, no obstante, conforme a la escritura del 20 de marzo de 1985 y el primer testimonio de escritura pública de constitución de la citada Asociación, la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez fue presidente de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, por lo cual, la posesión correspondió a la persona jurídica y no a su representante. Menos aún, se demuestra la posesión de “el Administrado”.

- 35.25 Copia de la Resolución de Gerencia de Titulación N° 180-99-COFOPRI/GT del 3 de junio de 1999 (folio 32 a 34); copia del Oficio N° 2015-COFOPRI-99-GT del 3 de junio de 1999 (folio 35); copia del Oficio N° 2423-COFOPRI-99-GT del 5 de julio de 1999 (folio 36); copia del Informe-TEC N° 0811-99-OC-V del 24 de julio de 1999 (folio 38) y copia del Plano de modificación del PTL, Láminas Nros 1, 2 y 3 (folios 39 al 41), respecto a la modificación del Plano de Trazado y Lotización del Pueblo Joven José Olaya.- Estos documentos demuestran que “el predio” tiene asignado el uso de servicio comunal, es decir, constituye un bien de dominio público y que de acuerdo a los documentos revisados en los numerales anteriores, estuvo poseído por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, no evidenciándose la posesión de “el Administrado” en dichas fechas.
- 35.26 Declaración jurada de posesión con firma legalizada ante la notario Mercedes Cabrera Zaldívar, de las señoras Dominga Lisarazo Calderón; Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enríquez Álvarez (folios 141 vuelta y 142), en donde se declara que “el Administrado” domicilia en “el predio”.- Dicha declaración, de acuerdo a la valoración conjunta realizada sobre los demás documentos presentados por “el Administrado” y que se detallaron en los numerales precedentes; se advierte que resulta insuficiente para demostrar la posesión de “el predio” porque fue emitida el 3 de marzo de 2021 y no existe documentación que la respalde en relación a “el Administrado”. Además, “el predio” fue poseído directamente por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, de acuerdo a los documentos presentados por “el Administrado” y que si bien es cierto, “el Administrado” pudo haberlo ocupado en esa fecha e inclusive tiene su domicilio real en la actualidad (Ficha Técnica N° 0047-2019/SBN-DGPE-SDS emitida por la Subdirección de Supervisión el 5 de febrero de 2019, de folio 55 a 56 vuelta y Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021, a folios 250 y 250 vuelta, así como otros documentos presentados por “el Administrado” ya citados), pero esto se realizó en virtud que la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez fue su madre y tuvo la condición de presidente de dicha Asociación. Es decir, la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez no tuvo la calidad de poseedora, sino de servidora de la posesión, porque ocupaba “el predio” en su representación. La Asociación se mantuvo como titular del derecho de afectación en uso de “el predio” hasta la emisión de la Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019, que dispuso la extinción de la afectación en uso de “el predio” a su favor.

35.27 Escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269) por las señoras Dominga Lisarazo Calderón; Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enríquez Álvarez.- En su recurso de reconsideración (folio 252) y ampliación (folio 259), “el Administrado” alude que tiene en su poder un contrato de regularización de transferencia de posesión suscrito entre la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y “el Administrado” con fecha 21 de agosto de 2018, en donde se reconoció que “el Administrado” ocupa el inmueble desde el año 1988, en forma continua y pacífica, colaborando en forma desinteresada en la labor social que dicha Asociación desempeñó hasta el año 2005 aproximadamente. “El Administrado” considera a ese documento como nueva prueba. Al respecto, debe mencionarse que el mencionado contrato no obra adjunto a su escrito de reconsideración (folio 252) y a su ampliatoria (folio 259). “La SDDI” evaluó el recurso de reconsideración y determinó que era necesaria la presentación de nueva prueba que sustentara su recurso, para lo cual otorgó plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del Oficio N° 02005-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022 (folio 258) para la subsanación del recurso interpuesto. El Oficio fue notificado por correo electrónico y su acuse de recibo fue con fecha 21 de junio de 2022 (folio 258 vuelta). De la evaluación del escrito de ampliación del 5 de julio de 2022 (S.I. N° 17582-2022, a folio 259), “el Administrado” insistió en haberlo presentado, sin embargo, no lo adjuntó, por lo cual, “la SDDI” solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”) y a “la SDAPE” con Memorándum N° 02382-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2022 (folio 263), con la finalidad de verificar la respuesta emitida por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta al Oficio N° 4703-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de diciembre de 2020, relacionado con el Expediente N° 749-2019/SBNSDAPE. “La UTD” mencionó con Memorándum N° 0858-2022/SBN-GG-UTD del 11 de julio de 2022 (folio 264), que no se habría registrado respuesta a dicho Oficio.

“La SDAPE” emitió el Memorándum N° 02954-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio de 2022 (folio 266), en donde indicó que no se verificó respuesta a dicho Oficio.

No obstante, “la SDDI” señaló en “la Resolución impugnada”, que revisó el Expediente N° 749-2019/SBNSDAPE y verificó la existencia de la respuesta otorgada por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta al Oficio N° 4594-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2018 (folio 272), con escrito del 18 de julio de 2018 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269), a través del cual, la Asociación presentó sus descargos y en efecto, corroboró lo señalado por “el Administrado” respecto a que la posesión y conducción de “el predio”, estuvo a cargo de “el Administrado” desde febrero de 1988 y reconoció que dicha posesión se realiza en forma continua y pacífica, así como que colabora en forma desinteresada en la labor social que realizó hasta el año 2005 aproximadamente; que sobre “el predio” no existe medida judicial o extrajudicial y que la Asociación se encuentra inactiva por disminución de los socios y dejó de prestar servicios a la comunidad; pero que “el Administrado” efectuó mejoras de construcción en “el predio”, por lo cual, considera que era justo solicitar la extinción de la afectación en uso. Se adjuntó copia de los DNI de las señoras Dominga Lisarazo Calderón; Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enríquez Álvarez (folios 270 vuelta, 271 y 271 vuelta); Oficio N° 4594-2019/SBN-DGPE-SDAPE

(folio 272); voucher de registro de solicitud de publicidad registral presentada en la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX, con sello de recepción del 21 de agosto de 2018 (folio 274 vuelta) y copia literal de la Ficha N° 8968, partida N° 01836617 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos, Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (folios 273 y 274).

Evaluated dicho escrito se advierte que no constituye un instrumento emitido por una entidad pública en ejercicio de su competencia y anterior al 25 de noviembre de 2010. Sobre este aspecto, debe recordarse que en los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores, según lo dispuesto en el literal d), inciso 3, numeral 223.2, artículo 223° de “el Reglamento”. Por tanto, el escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269), no constituye un instrumento emitido por una entidad pública e incumple el requisito exigido en la norma acotada.

Asimismo, el aludido contrato de regularización de transferencia de posesión suscrito entre la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y “el Administrado” con fecha 21 de agosto de 2018, mencionado por “el Administrado” y que coincide con lo señalado por las señoras Dominga Lizarazo Calderón; Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enríquez Álvarez; tiene una fecha posterior al 25 de noviembre de 2010 y a través de dicho acto se reconoce la ocupación de “el predio” por “el Administrado”. Sin embargo, debe tenerse en consideración que COFOPRI reconoció el uso de servicios comunales que otorgó la Asociación el año 1999, lo cual perduró hasta el año 2019, en que “la SDAPE” extinguió el derecho de la Asociación; sin que se cuestionara la inscripción de COFOPRI. Entonces, “el predio” constituye un bien de dominio público no susceptible de actos disposición conforme lo señala el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹² y el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3°¹³ de “el Reglamento”, en donde se dispone que los predios estatales de dominio público tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables; el Estado ejerce sobre ellos su potestad administrativa, reglamentaria y tutela.

¹² “**Artículo 73°**.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”.

¹³ “**Artículo 3.- Términos**

(...)

3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...)

2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales”.

35.28 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 000062-2020-SGDU-GDT-MDI, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia el 4 de agosto de 2020 (folio 142 vuelta).- Este documento si bien es cierto que alude a “el Administrado”, no determina la antigüedad de su posesión sobre “el predio”.

35.29 Certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI del 31 de julio de 2020 (folio 143).- Este documento sólo indica que “el predio” se encuentra en la competencia de la Municipalidad Distrital de Independencia, no hace referencia a la antigüedad de la posesión de “el Administrado” sobre “el predio”.

b) Área delimitada en su totalidad

35.30 Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 (folio 250).- Este documento técnico recogió el resultado de la inspección realizada el 28 de octubre de 2021 a “el predio” por “la SDDI”. Se verificó que “el predio” está dedicado a vivienda y existe construcción de ladrillo y concreto. Se cumple con este requisito

c) Uso habitacional, comercial, industrial u otro en la mayor parte de “el predio”

35.31 Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 (folio 250).- “La SDDI” verificó que “el predio” está dedicado a vivienda y existe construcción de ladrillo y concreto. Se cumple con este requisito.

d) Que el petitorio de venta directa no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

Mediante Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2019, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), dispuso la inscripción en uso a favor del Estado, representado por “la SBN”, de “el predio”, debido a que en el Asiento 0003, verificó que el procedimiento de formalización culminó el 31 de julio de 2019, al inscribirse la afectación en uso de “el predio” a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. Asimismo, dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Asociación aludida. La citada Resolución obra inscrita en los Asientos 0005 y 0006 (folios 70 y 71). En ese sentido, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN”, por lo cual, no se encuentra comprendido dentro del ámbito de norma especial que regule los actos de disposición del mismo. Por lo cual, el resultado de la evaluación realizada por “la SDDI”, respecto al incumplimiento de este requisito, no implica el cambio de sentido en lo resuelto, porque no se acreditaron los demás requisitos de procedencia.

36. Que, como resultado del análisis realizado a los documentos presentados por “el Administrado” y otros que revelan las actuaciones de “la SDDI”, “la SDAPE” y Subdirección de Supervisión (“la SDS”); a consideración de “la DGPE” se advierte que “el Administrado” si bien cumplió con los requisitos descritos en los literales b), c) y d); sin embargo incumplió con el requisito de posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, la solicitud de venta directa sobre “el predio” declarada

improcedente por “la SDDI” a través de la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022 (folio 228) y la desestimación del recurso de reconsideración por “la Resolución impugnada”, se encuentran conforme a ley. En ese sentido, no se advierte que “la SDDI” haya infringido el principio de informalismo en su nueva evaluación de los medios probatorios presentados por “el Administrado”; o que “el predio” se encuentre dentro de un supuesto de venta regulado en normas especiales; y la existencia de nueva prueba respecto al Contrato de regularización de transferencia de posesión del 21 de agosto de 2018, debiéndose desestimar el tercer argumento.

37. Respecto al argumento del numeral 6.4).-“El Administrado” señala que inició el procedimiento mediante el escrito presentado el 6 de septiembre de 2019 (S.I. N° 29623-2019), bajo la vigencia del derogado Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; por lo cual, debería prevalecer lo dispuesto en el artículo 51° de la Constitución Política del Perú, conforme lo reconoce el “TUO de la LPAG” y la Directiva N° 006-2014/SBN.

38. Que, respecto a este argumento debe tenerse en consideración que “la SDDI” procedió conforme a lo dispuesto en el inciso 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, adecuó el procedimiento a sus disposiciones. En consecuencia, el procedimiento iniciado por “el Administrado” fue al amparo del literal c), artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2018-VIVIENDA, al que corresponde el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, vigente. En ese sentido, debe desestimarse el cuarto argumento, al no verificarse infracción al debido procedimiento.

39. Respecto al argumento del numeral 6.5).-“El Administrado” señala que adjuntó nuevos medios probatorios como recibos de pagos por arbitrios efectuados a la Municipalidad Distrital de Independencia; Ficha de Empadronamiento del 25 de abril de 1976 a nombre del señor Sabel Vásquez Velásquez; recibos de luz con número de suministro 623560 de los años 1985, 1994, impuesto predial-comprobantes de pago del año 1986 a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; recibo de autoavalúo de los años 1990, 1991 con sellos de pagado del 7 de diciembre de 1993; arbitrios municipales del año 1994; autoavalúo del año 1997; resolución de ejecución coactiva por los años 2004, 2005, 2006 y 2007 contra dicha Asociación, notificada el 10 de marzo de 2009; consulta del estado de cuenta por pagar a la Municipalidad Distrital de Independencia de fecha 6 de agosto de 2020; recibos de agua de SEDAPAL de los años 1990, 1994, 2009 y recibos de luz a nombre de la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez, madre de “el Administrado”, que corresponden a los años 2010 al 2020 y que en la actualidad se encuentran a nombre de la señora Narcisa Jacinta Cabello Sáenz, su esposa y poseedora de “el predio”. Indica que esos recibos pertenecieron a una entidad pública, pero que no ha podido cambiar a propietario, por lo cual, debe calificarse la posesión desde el año 1988 en forma continua, pública y pacífica. Sin embargo, no se aplicó el numeral 49.1, artículo 49° del “TUO de la LPAG”, vulnerándose el debido procedimiento.

40. Que, acerca de este argumento, debe mencionarse que los documentos mencionados ya fueron evaluados en los numerales precedentes. En relación a la presunta infracción del numeral 49.1, artículo 49° del “TUO de la LPAG” y debido procedimiento, debe indicarse que “la SDDI” valoró de nuevo los medios probatorios presentados por “el Administrado” y no condicionó su actuación a la legalización de firmas; documentos originales o copias certificadas, autenticadas o legalizadas, conforme se evidenció en la revisión de los actos impugnados. En ese sentido, debe desestimarse el quinto argumento.

41. Respecto al argumento del numeral 6.6).-“El Administrado” señala que mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2018 (S.I. N° 39587-2018), respecto a la solicitud de desafectación de un bien de dominio público y aprobación de venta directa por posesión de predio de “la SBN”, el cual fue atendido en parte y archivado, sin tener respuesta. La desafectación se otorgó mediante Resolución N° 074-2019/SBN-DGPE-SDAPE (sic).

42. Que, este argumento no incide en la validez de los actos impugnados, toda vez, que se trata de un procedimiento diferente, que consistió en la extinción de la afectación en uso concedida en favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, sobre “el predio” y estuvo a cargo de “la SDAPE”, la cual carece de competencia para pronunciarse sobre la venta directa solicitada. La validez del acto contenido en la Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2019, no es objeto de impugnación en el presente procedimiento. Sin embargo, conviene indicar a “el Administrado” que según el artículo 156° de “el Reglamento” dispone que *“extinguida la afectación en uso, la entidad propietaria del predio o el Estado, a través de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, reasume su administración, con excepción de la causal de consolidación del dominio”*. Asimismo, el numeral 6.4.1.1 de la Directiva N° DIR-0005-2021-SBN, aprobada con Resolución N° 0120-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021, el procedimiento de extinción de la afectación en uso se inicia de oficio, lo cual guarda coherencia con lo establecido en el numeral 3.12 de la derogada Directiva N° 005-2011/SBN, que estuvo vigente al momento de presentar su escrito en 2018. Debe indicarse que consultado el Sistema Integrado Documentario (SID), en relación al escrito presentado el 30 de octubre de 2018 (S.I. N° 39587-2018), se emitió el Informe de Brigada N° 473-2019/SBN-DGPE-SDS, el cual a su vez, sustentó la emisión de la Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2019, cuyo conocimiento tiene “el Administrado” a través de su escrito de apelación. En ese sentido, debe desestimarse el sexto argumento.

43. Respecto al argumento del numeral 6.7).-“El Administrado” solicita que se amplíe el plazo de su recurso de apelación, por cuanto debe tenerse en consideración que el lunes 29 de agosto de 2022 fue declarado como día no laborable según el Decreto Supremo N° 033-2022-PCM.

44. Que, este pedido fue presentado ante “la SDDI” con la finalidad de permitirle a “el Administrado” la presentación del recurso de apelación. Al respecto, debe indicarse que este pedido ya fue evaluado también por “la DGPE”, lo cual hizo posible la evaluación y pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.

45. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto a través de escrito presentado el 12 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022), contra la Resolución N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 16 de agosto de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, por encontrarse ambas de acuerdo a ley, al no haberse evidenciado las causales de nulidad invocadas, previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del “T.U.O de la LPAG”, de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por “la Administrada”, dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Administrado” presente nueva solicitud con otros documentos que sustenten su derecho.

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **RONALD FELIPE ENRÍQUEZ ÁLVAREZ**, contra la Resolución N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 16 de agosto de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

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, comuníquese y publíquese

HECTOR MANUEL CHAVEZ ARENAS
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00475-2022/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) Memorándum N° 03275-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 23977-2022
c) Expediente N° 932-2019/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 21 de octubre de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección 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 el 12 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022), por el administrado **RONALD FELIPE ENRÍQUEZ ÁLVAREZ**, contra la Resolución N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 16 de agosto de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 159,20 m², ubicado en el Pueblo Joven José Olaya, Manzana F2, Lote 09, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorándum N° 03275-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de septiembre de 2022, "la SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por el administrado **RONALD FELIPE ENRÍQUEZ ÁLVAREZ** (en adelante "el Administrado"); así como el Expediente N° 932-2019/SBNSDDI; 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, a través de escrito presentado el 12 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022), "el Administrado" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 16 de agosto de 2022 (en adelante, "la Resolución impugnada"), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio". No adjunta documentos.
- 2.2. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:
 - 2.2.1. "El Administrado" indica que "la Resolución impugnada" ha resuelto sin otorgar pronunciamiento de las cuestiones de puro derecho que propuso para ser revisadas. Señala que se ha transgredido el numeral 218.2, artículo 218° del "TUO de la LPAG" por cuanto su recurso no se resolvió dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, sino después de sesenta y uno (61) días hábiles, por lo cual, estima que se ha incurrido en las causales de nulidad

previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG").

- 2.2.2. "El Administrado" señala que mediante un segundo escrito presentó los documentos solicitados por Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020, que consisten en la copia simple del Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 00062-2020-SGDU-GDT-MDI del 4 de agosto de 2020 emitido por la Municipalidad de Independencia y copia simple del Certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI del 31 de julio de 2020. Sin embargo, no se tomaron en consideración.
- 2.2.3. "El Administrado" señala que el Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI solicitó que adjuntara nuevos medios probatorios que acreditaran que ejerce la protección, custodia y conservación del área antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, se concluyó que no había subsanado. Asimismo, indica que no presentó la certificación de firmas de los intervinientes en la escritura preliminar del contrato de compraventa del 4 de mayo de 1984, a pesar que constituye un documento idóneo que acredita la posesión. En ese sentido, la copia del citado documento es igual que el original y adjuntó dentro del plazo mediante escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11679-2020), lo siguiente: a) Copia legalizada notarial de la declaración jurada de domicilio; b) copia legalizada notarial de la declaración jurada de posesión; y c) copia legalizada notarial de la declaración jurada de domicilio. Sin embargo, no apareció en esa relación, la declaración jurada de autenticidad de documentos presentados ante "la SBN". En ese sentido, estima que sí subsanó la observación, sin embargo, la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI (sic) contradice el numeral 49.1, artículo 49° del "TUO de la LPAG"; la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, que aprobó la suspensión de la presentación de documentos en físico que regulan las directivas del SNBE y la Directiva N° 006-2014/SBN.
- 2.2.4. "El Administrado" indica que inició el procedimiento mediante el escrito presentado el 6 de septiembre de 2019 (S.I. N° 29623-2019), bajo la vigencia del derogado Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; por lo cual, debería prevalecer lo dispuesto en el artículo 51° de la Constitución Política del Perú, conforme lo reconoce el "TUO de la LPAG" y la Directiva N° 006-2014/SBN.
- 2.2.5. "El Administrado" señala que adjuntó nuevos medios probatorios como recibos de pagos por arbitrios efectuados a la Municipalidad Distrital de Independencia; Ficha de Empadronamiento del 25 de abril de 1976 a nombre del señor Sabel Vásquez Velásquez; recibos de luz con número de suministro 623560 de los años 1985, 1994, impuesto predial-comprobantes de pago del año 1986 a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; recibo de autoavalúo de los años 1990, 1991 con sellos de pagado del 7 de diciembre de 1993; arbitrios municipales del año 1994; autoavalúo del año 1997; resolución de ejecución coactiva por los años 2004, 2005, 2006 y 2007 contra dicha Asociación, notificada el 10 de marzo de 2009; consulta del estado de cuenta por pagar a la Municipalidad Distrital de Independencia de fecha 6 de agosto de 2020; recibos de agua de SEDAPAL de los años 1990, 1994, 2009 y recibos de luz a nombre de la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez, madre de "el Administrado", que corresponden a los años 2010 al 2020 y que en la actualidad se encuentran a nombre de la señora Narcisa Jacinta Cabello Sáenz, su esposa y poseedora de "el predio". Indica que esos recibos pertenecieron a una entidad pública, pero que no ha podido cambiar a propietario, por lo cual, debe calificarse la posesión desde el año 1988 en forma continua, pública y pacífica. Sin embargo, no se aplicó

el numeral 49.1, artículo 49° del "TUO de la LPAG", vulnerándose el debido procedimiento.

2.2.6. Asimismo, señala que mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2018 (S.I. N° 39587-2018), respecto a la solicitud de desafectación de un bien de dominio público y aprobación de venta directa por posesión de predio de "la SBN", el cual fue atendido en parte y archivado, sin tener respuesta. La desafectación se otorgó mediante Resolución N° 074-2019/SBN-DGPE-SDAPE (sic).

2.2.7. "El Administrado" solicita que se amplíe el plazo de su recurso de apelación, por cuanto debe tenerse en consideración que el lunes 29 de agosto de 2022 fue declarado como día no laborable según el Decreto Supremo N° 033-2022-PCM.

2.3. Que, el artículo 220° del "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. 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, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo¹. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 932-2019/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 12 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

2.5. Que, de la calificación del recurso de apelación, 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 quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", por cuanto recibió la Notificación N° 2463-2022/SBN-GG-UTD que contiene "la Resolución impugnada", mediante correo electrónico, en donde brindó acuse de recibo el 22 de agosto de 2022, por lo cual, el plazo para impugnar se inició a partir del día 22 de agosto de 2022 hasta el 13 de septiembre de 2022, conforme a lo dispuesto en el numeral 20.4, artículo 20° y numeral 2, artículo 25° del "TUO de la LPAG". En ese sentido, "el Administrado" interpuso el recurso de apelación con escrito presentado el 13 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022). Por tanto, "el Administrado" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, por lo cual, se proceden a revisar los argumentos presentados.

Análisis del recurso de apelación de "el Administrado"

2.6. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del "T.U.O de la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

¹ **Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272)".

- 2.7. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia².
- 2.8. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento", respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud³.
- 2.9. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de "el Reglamento", la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre "el predio", su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁴.
- 2.10. Respecto al argumento del numeral 2.2.1).- "El Administrado" indica que "la Resolución impugnada" ha resuelto sin otorgar pronunciamiento de las cuestiones de puro derecho que propuso para ser revisadas. Señala que se ha transgredido el numeral 218.2, artículo 218° del "TUO de la LPAG" por cuanto su recurso no se resolvió dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, sino después de sesenta y uno (61) días hábiles, por lo cual, estima que se ha incurrido en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG").
- 2.11. Que, en principio debe tenerse presente, que el Decreto Supremo N° 007-2018-VIVIENDA fue derogado por la única disposición complementaria derogatoria de "el Reglamento", por lo cual, "la SDDI" aplicó el inciso 1 de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", adecuó el procedimiento a sus disposiciones. En consecuencia, el procedimiento iniciado por "el Administrado" fue al amparo del literal c), artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2018-VIVIENDA, al que corresponde el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", vigente, que prevé los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que "el predio" se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal"

² **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

³ **"Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud".

⁴ **"Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

y 4) que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- 2.12. Que, en relación al argumento deducido, "el Administrado" indica que "la SDDI" no se ha pronunciado a través de "la Resolución impugnada" sobre las cuestiones de puro derecho que alegó. Al respecto, debe indicarse que el artículo 219° del "TUO de la LPAG" dispone que *"el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación"*.
- 2.13. Que, de la norma expuesta, se advierte la necesidad de la nueva prueba para que proceda la admisión y luego, la evaluación del recurso de reconsideración para determinar si el órgano emisor del acto impugnado, cambia su declaración en atención al nuevo medio probatorio presentado; por lo cual, "la Resolución impugnada" desestimó el recurso de reconsideración debido a que la respuesta otorgada por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta al Oficio N° 04594-2019/SBN-DGPE-SDAPE, que obra en el escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269), no constituye un instrumento emitido por una entidad pública en ejercicio de su competencia. Sobre este aspecto, debe recordarse que en los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante o copia de cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores antes del 25 de noviembre de 2010, según lo dispuesto en el literal d), inciso 3, numeral 223.2, artículo 223°⁵ de "el Reglamento". Por tanto, "la SDDI" solicitó con Oficio N° 02005-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022 (folio 258), nueva prueba que sustente el recurso de reconsideración. Sin embargo, "el Administrado" no presentó documento alguno, por lo cual, "la SDDI" luego de una búsqueda; ubicó el escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269), que no es un instrumento emitido por una entidad pública, sino un documento privado presentado por la Asociación a favor de "el Administrado", lo que incumple el requisito exigido en la norma acotada, por lo cual, no es nueva prueba que justifique el cambio de opinión de "la SDDI" y que "la SDDI" evaluara y pronunciara nuevamente sobre los argumentos deducidos y documentos que obran en el expediente, los cuales fueron presentados oportunamente por "el Administrado".
- 2.14. Que, en relación al segundo extremo del argumento, donde alude al transcurso de plazo de treinta (30) días para resolver y que por esta razón, "la Resolución impugnada" habría incurrido en causal de nulidad. Al respecto, debe indicarse que si bien es cierto, que el artículo 39°⁶ del "TUO de la LPAG" dispone que el plazo que transcurre desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previo hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo excepción prevista por ley o decreto legislativo; sin embargo, el numeral 151.3, artículo 151°⁷ del "TUO de la LPAG" está previsto que el solo transcurso del

⁵ **Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

(...)

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

(...)

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores".

⁶ **Artículo 39.- Plazo máximo del procedimiento administrativo de evaluación previa**

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, salvo que por ley o decreto legislativo se establezcan

procedimientos cuyo cumplimiento requiera una duración mayor.

(Texto según el artículo 35 de la Ley N° 27444)".

⁷ **Artículo 151.- Efectos del vencimiento del plazo**

plazo para cumplir un acto a cargo de la administración, no la exime de sus obligaciones y no produce la nulidad de la actuación realizada fuera de ese plazo, salvo que así se disponga por naturaleza perentoria del plazo. De lo expuesto, el artículo 39° del "TUO de la LPAG" no ha determinado la naturaleza perentoria del plazo y sancionado con nulidad, a los actos administrativos emitidos fuera del citado término. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

2.15. Respecto al argumento del numeral 2.2.2).- "El Administrado" señala que mediante un segundo escrito presentó los documentos solicitados por Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020, que consisten en la copia simple del Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 00062-2020-SGDU-GDT-MDI del 4 de agosto de 2020 emitido por la Municipalidad de Independencia y copia simple del Certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI del 31 de julio de 2020. Sin embargo, no se tomaron en consideración.

2.16. Que, en relación a este argumento, debe considerarse que el Certificado de Jurisdicción N° 000018-2020 del 30 de julio de 2020, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia, que señala que "el predio" se encuentra ubicado en la calle 29 de Junio N° 164 y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 000062-2020-SGDU-GDT-MDI, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia el 4 de agosto de 2020, fueron evaluados en el Informe Preliminar N° 01677-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (folio 215), donde se indica que "el predio" presenta zonificación Residencial de Densidad Media (RDM). Ambos documentos fueron evaluados en el numeral 19 y subnumeral xxi, numeral XX de la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022 (folio 228). Es decir, cuando "el Administrado" interpuso su recurso de apelación contra ésta, mediante escrito del 25 de mayo de 2022 (S.I. N° 13748-2022, a folio 259), dichos Certificados no constituían nuevas pruebas que obligaran a "la SDDI" a cambiar su pronunciamiento, porque ya habían sido evaluados. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

2.17. Respecto al argumento del numeral 2.2.3).- "El Administrado" señala que el Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI solicitó que adjuntaran nuevos medios probatorios que acreditaran que ejerce la protección, custodia y conservación del área antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, se concluyó que no había subsanado. Asimismo, indica que no presentó la certificación de firmas de los intervinientes en la escritura preliminar del contrato de compraventa del 4 de mayo de 1984, a pesar que constituye un documento idóneo que acredita la posesión. En ese sentido, la copia del citado documento es igual que el original y adjuntó dentro del plazo mediante escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11679-2020), lo siguiente: a) Copia legalizada notarial de la declaración jurada de domicilio; b) copia legalizada notarial de la declaración jurada de posesión; y c) copia legalizada notarial de la declaración jurada de domicilio. Sin embargo, no apareció en esa relación, la declaración jurada de autenticidad de documentos presentados ante "la SBN". En ese sentido, estima que sí subsanó la observación, sin embargo, la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI contradice el numeral 49.1, artículo 49° del "TUO de la LPAG"; la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, que aprobó la suspensión de la presentación de documentos en físico que regulan las directivas del SNBE y la Directiva N° 006-2014/SBN.

2.18. Que, en este argumento, se advierten tres (3) extremos. El primero, relacionado con el incumplimiento de adjuntar nuevos medios probatorios. El segundo, respecto a la carencia de certificación de firmas en la escritura preliminar del contrato de compraventa del 4 de mayo de 1984. El tercer extremo, referido a la evaluación de la declaración jurada sobre autenticidad de documentos presentados ante "la SBN".

(...)

151.3 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".

- 2.19. Que, sobre el primer extremo; los literales a), b), c), d) y e), incisos 3 y 4, numeral 223.2, artículo 223⁸ de "el Reglamento" en concordancia con lo dispuesto en los literales a), b), c) y d), subnumeral 3 y 4 del numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN y modificada con Resolución N° 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, "la Directiva"); señalan en resumen, que en los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando cualquiera de los siguientes documentos: **1)** La declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio, siempre que hayan sido presentadas y pagadas en el citado período; **2)** instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión a favor del solicitante; **3)** acta de inspección judicial o notarial del predio; **4)** cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores; **5)** plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compraventa directa; y **6)** para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
- 2.20. Que, los documentos presentados fueron evaluados en el Informe Preliminar N° 01677-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (folio 215), por disposición de lo resuelto por "la DGPE", mediante Resolución N° 058-2021/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2021 (folio 167). En dicha Resolución, "la DGPE" revocó la Resolución N° 0290-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por "el Administrado" por no haber presentado nueva prueba y la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021, que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de "el Administrado", porque no cumplió con subsanar todas las observaciones formuladas. Las Resoluciones de "la SDDI" se emitieron durante la vigencia del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, debiendo tener presente que al momento de la emisión de "el Reglamento", el procedimiento había concluido, por lo cual, el procedimiento no pudo ser adecuado hasta después de la revocatoria efectuada por "la DGPE". El motivo de dicha revocación fue que "la DGPE" consideró que en ambas

8 "Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa"

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...)

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

d) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

(...)"

Resoluciones, "la SDDI" realizó una evaluación sustancial y no formal (verificación de requisitos) de los documentos presentados por "el Administrado", otorgándoles un peso probatorio (calificación sustantiva), lo que constituyó el argumento para declarar inadmisibles la solicitud de venta directa presentada por "el Administrado", por lo que evidenció una interpretación indebida del numeral 6.3) de la derogada Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN, por lo cual, ante la duda, se consideró se debe admitir a trámite el procedimiento de venta directa y será dentro de éste (etapa sustantiva), en donde se establecerá o no la continuación del procedimiento, sin perjuicio de los demás supuestos previstos en la normativa especial de "la SBN".

- 2.21. Que, "la DGPE" en la Resolución N° 058-2021/SBN-DGPE, verificó que en efecto, que de las tres (3) observaciones advertidas por "la SDDI" como resultado de la calificación formal y notificadas a través del Oficio N° 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020, para que fueran subsanadas por "el Administrado" en el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (décimo séptimo considerando de la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI); dando por subsanada únicamente la tercera observación, más no así, la primera (nuevos medios probatorios de posesión) y la segunda (demostrar la compatibilidad de uso).
- 2.22. Que, "la DGPE" consideró que debía revocarse la primera observación advertida por "la SDDI", más aún cuando "el Administrado" había presentado nuevos documentos de posesión, dentro del plazo (descritos en el décimo cuarto considerando de la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI). Asimismo, determinó revocar la segunda observación, por cuanto al 21 de octubre de 2019, "la SDDI" ya tenía conocimiento sobre la compatibilidad de "el predio" con la zonificación (Residencial de Densidad Media- RDM), según observó del numeral 4.7 del Informe Preliminar N° 1229-2019/SBN-DGPE-SDDI, lo que fue corroborado por "el Administrado" en forma innecesaria a través del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 4 de agosto de 2020, presentado adjunto en el escrito del 19 de agosto de 2020 (S.I. N° 12494-2020). En ese sentido, "la DGPE" revocó ambas Resoluciones de "la SDDI", sin pronunciarse sobre el fondo, debido a que primero se efectúa una evaluación formal y de encontrarse conforme lo efectuado por la primera instancia, recién se aborda la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.23. Que, a causa de lo expuesto, "la SDDI" realizó nueva calificación formal a través del Informe Brigada N° 887-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (folio 195), que concluyó lo siguiente:
- *"El predio" constituye un bien de dominio público del Estado, cuya desafectación deberá aprobarse previamente para la prosecución del trámite debiendo verificarse los presupuestos establecidos en el artículo 92° de "el Reglamento".*
 - *"El administrado" ha cumplido con presentar los documentos detallados en "el Reglamento" y lo solicitado a través del Oficio N° 04043-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2021.*
 - *De acuerdo a lo dispuesto por la DGPE, corresponde que esta Subdirección, continúe con la calificación sustantiva correspondiente".*
- 2.24. Que, entonces se advierte que "la SDDI" cumplió con realizar la nueva calificación formal de la solicitud de venta directa presentada por "el Administrado", mediante los documentos que presentó "el Administrado" con escrito del 6 de septiembre de 2019 (S.I. N° 29623-2019, a folio 1) y escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11679-2020, a folio 82); por lo cual, "la SDDI" consideró subsanados los documentos observados (primera observación respecto a nuevos medios probatorios de posesión y la segunda, que era demostrar la compatibilidad de uso) y lo solicitado en el Oficio N° 04043-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2021 (folio 190), en donde comunicó a "el Administrado" que se procedía con la adecuación del procedimiento a la normativa vigente y que se le otorgaba diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil para que presentara la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. Este requerimiento fue

presentado por "el Administrado" con escrito del 24 de septiembre de 2021 (S.I. N° 25061-2021, a folio 193).

- 2.25. Que, mediante Oficio N° 04420-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2021 (folio 205), "la SDDI" comunicó a "el Administrado" el resultado de la evaluación realizada a través del Informe de Brigada N° 887-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (folio 195). En este Oficio, indicó además, que la desafectación deberá aprobarse en forma previa a la prosecución del trámite, debiendo verificarse los presupuestos establecidos en el artículo 92° de "el Reglamento". "El Administrado" dio acuse de recibo por correo electrónico del 12 de octubre de 2021 (folio 207) y mediante escrito del 12 de octubre de 2021 (S.I. N° 26532-2021, a folio 208), "el Administrado" solicitó aclaración respecto a la desafectación de "el predio", por considerar que ésta se había producido en virtud de la Resolución N° 764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019. "La SDDI" emitió respuesta con Oficio N° 04572-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2021 (folio 210), en el cual precisó que no se produjo la desafectación, sino la extinción de la afectación en uso de "el predio", que había sido otorgado a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y que si bien se extinguió dicha afectación; sin embargo, "el predio" mantiene su condición de dominio público, por lo cual, debía evaluarse en la etapa instructora si "el predio" había perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, de acuerdo al artículo 92° de "el Reglamento".
- 2.26. Que, mediante Informe Preliminar N° 01677-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (folio 215); Informe Técnico Legal N° 567-2022/SBN-DGPE-SDDI y Anexo del 18 de mayo de 2022 (folio 221) y la Resolución N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI, "la SDDI" concluyó lo siguiente: *"i) Se constató uso de vivienda que le viene dando "el administrado" a "el predio", donde ha levantado una edificación de dos pisos, con una vivienda independiente en cada nivel, más una azotea, construido con material convencional, paredes de ladrillos, con columnas y vigas de concreto, techo aligerado, revestidos con puertas y ventanas de fierro en estado regular, la que cuenta con los servicios de agua, luz y desagüe; ii) para sustentar su posesión adjunta una serie de documentos, que su mayoría están referidos a "el predio", no obstante, por la dirección que consigna, en el transcurso de tiempo figuran a nombre de los posesionarios primigenios (Sabel Vásquez Velásquez o Augusta Álvarez Valdez, madre fallecida de "el administrado"); y, en la Partida Registral n.° p01058155, el Frente figura hacia la calle 28 de Junio; no obstante en el Certificado de Jurisdicción n.° 000018-2020 del 30.07.2020, emitido por la Municipalidad de Independencia, obrante en el Lote 9 del Pueblo Joven José Olaya; resaltando que en la mayor parte de los documentos adjuntos por "el administrado" refiere esta última".*
- 2.27. Que, asimismo, "la SDDI" evaluó los documentos que sustentan la solicitud de "el Administrado", cuyo resultado es el siguiente: 1) Para determinar si demuestra la posesión antes del 25 de noviembre de 2010; concluyendo que de los veinticuatro (24) documentos presentados respecto a dicho aspecto, que "el Administrado" no demuestra que cuente con la posesión antes de la fecha indicada; 2) acerca del área delimitada en su totalidad, "la SDDI" señala que cumple con el segundo requisito porque se verificó que sobre "el predio" existe una vivienda, según la Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2021 (folio 250); 3) respecto al uso habitacional, comercial, industrial u otro, en la mayor parte de "el predio", "la SDDI" señala que éste se utiliza como vivienda en su totalidad, según lo verificado en la Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2021 (folio 250); y 4) acerca que el petitorio de venta directa formulado por "el Administrado" no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades, "la SDDI" señala que "el Administrado" incumple con los requisitos previstos para la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", por lo que no se puede descartar que el procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

- 2.28. Que, "el Administrado" interpuso recurso de reconsideración con escrito del 25 de mayo de 2022 (S.I. N° 13748-2022, a folio 252) y ampliado con escrito del 5 de julio de 2022 (S.I. N° 17582-2022, a folio 259), en virtud del requerimiento de prueba nueva, efectuado con Oficio N° 02005-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022 (folio 258). En dichos escritos, "el Administrado" señala en resumen, lo siguiente: **1)** Respecto a la dirección de "el predio", indica que es calle 29 de Junio N° 164 del Pueblo Joven José Olaya (ex Mz F-2, Lote 9), distrito Independencia, provincia y departamento Lima. Asimismo, la dirección consignada en la partida registral es un error, por lo cual, solicita su corrección; **2)** considera que tiene los requisitos establecidos en el numeral 22.3, artículo 222° de "el Reglamento"; **3)** que la obligación imperativa contenida en los numerales 189.1 y 189.2, artículos 189° de "el Reglamento", es de carácter imperativo porque dispone que la entidad debe evaluar la solicitud y de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación, así como observar si existe incumplimiento de los requisitos; sin embargo, "el Administrado" señala que no le requirió, excepto los documentos complementarios que entregó; **4)** que los documentos presentados por los administrados se presumen como ciertos, salvo prueba en contrario; **5)** que no se consideró la declaración jurada otorgada por los exintegrantes de la disuelta Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta a favor de "el Administrado", quien posee "el predio" desde 1988 hasta la fecha, en forma continua, pacífica y pública, considerando este documento entre los no calificados; **6)** indica que no se consideró la respuesta otorgada por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, al Oficio N° 4703-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en donde se reconoció la posesión de "el Administrado" e indicó que no existe ninguna medida judicial o extrajudicial sobre "el predio"; **7)** que señala acreditar su posesión desde el año 1988 hasta 2005, en el Contrato de regularización de transferencia de posesión suscrito entre dicha Asociación y "el Administrado"; **8)** señala que el procedimiento no se le hizo saber que "el predio" pertenece al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, COFOPRI), por lo que no podría descartarse que se encuentre inmerso dentro de normas especiales; **9)** no fueron considerados algunos considerandos de la Resolución N° 058-2021/SBN-DGPE, donde se indicó que el numeral 6.5, literal j), de la Directiva N° 006-2014/SBN, que exigía la presentación de documentos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada y por otro lado, lo prescrito por el numeral 49.1, artículo 49° del "TUO de la LPAG", el cual señaló que se admiten copias simples en reemplazo de los documentos originales o copias legalizadas notarialmente, acompañadas de una declaración jurada de autenticidad de "el Administrado", y que en consecuencia, debe aplicarse el numeral 8, artículo 86° del "TUO de la LPAG", respecto al principio del informalismo previsto en el numeral 1.6, artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG" (considerandos 11 a 14); **10)** que no se aplicó el principio de veracidad, por cuanto considera que demostró la posesión de "el predio", no exigiéndose la presentación de documentos en copia certificada, según el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento"; **11)** respecto a los alcances de la calificación formal de la solicitud, señala que constituye un deber de la entidad evaluar la documentación presentada, conforme a la Directiva N° 006-2014/SBN, vigente a la fecha de presentación de la primera solicitud; y **12)** indica que la nueva prueba es el Contrato de regularización de transferencia de posesión del 21 de agosto de 2018.
- 2.29. Que, en mérito a "la Resolución impugnada", se desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por "el Administrado", debido a la ausencia de nueva prueba.
- 2.30. Que, de lo expuesto en los numerales precedentes, se advierte que "el Administrado" coinciden con los argumentos que obran en su recurso de apelación, recayendo en suma sobre los siguientes aspectos: **1)** Evaluación de los medios probatorios presentados y aplicación del principio de informalismo u otros en su calificación; **2)** que "el predio" se encuentre dentro de un supuesto de venta regulado en normas especiales; y **3)** la existencia de nueva prueba respecto al Contrato de regularización de transferencia de posesión del 21 de agosto de 2016.

2.31. Que, acerca de la evaluación y calificación sustantiva de los medios probatorios presentados por "el Administrado", con escrito del 6 de septiembre de 2019 (S.I N° 29623-2019, a folio 1) y escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11679-2020, a folio 82), se obtiene lo siguiente:

a) Posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010

- Copia del DNI de "el Administrado", donde señala como domicilio a la calle 29 de Junio N° 164, Pueblo Joven José Olaya, provincia y departamento Lima.- El año de emisión es 2016 (folio 6 y 90).
- Copia de la Ficha N° 8968, partida N° 01836617 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos, Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.- Acredita que la escritura de constitución de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, está inscrita en los Registros Públicos desde el 18 de abril de 1988 (folio 7).
- Copia del primer testimonio de constitución de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta del 9 de febrero de 1988, ante el notario público Carlos Enrique Becerra Palomino (folio 9).- Dicha escritura indicó que el 18 de diciembre de 1984 (artículo primero) se reunieron las asociadas para constituir una asociación sin fines de lucro denominada Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. Asimismo, consignó como domicilio de la Asociación, la calle 29 de Junio N° 164, Pueblo Joven José Olaya, provincia y departamento Lima. Autorizó a su presidente Claudia Álvarez Valdez para suscribir la minuta de constitución de la Asociación y efectuar los trámites notariales e inscripción en el Registro de Asociaciones. Señaló que su domicilio estaba en la mencionada dirección. En la disposición transitoria se indica que la Presidente queda a cargo de la firma del contrato de compraventa de *"inmueble institucional ubicado en el Lote N° 9 de la Manzana F de la Calle 29 de Junio de número ciento sesenticuatro del Pueblo Joven José Olaya del distrito de Independencia, también deberá suscribir la escritura pública y efectuar los trámites de inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad de Lima"*. Lo expuesto, indica que la posesión pertenecía a la Asociación.
- Certificado literal de la partida N° P01058155 de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con fecha de impresión 20 de agosto de 2018 (folio 29).- "El predio" fue formalizado por COFOPRI y adquirió el dominio en virtud del artículo 13° del Decreto Legislativo N° 803, según aparece del Asiento 0002 del 23 de agosto de 1999. Luego, COFOPRI afectó en uso a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta con fecha de inicio del 31 de julio de 1999 e inscrito el 23 de agosto de 1999, en el Asiento 0003, como predio asignado a servicios comunales. En el asiento 0004 aparece una rectificación sobre los datos del titular del 17 de abril de 2001, relacionados con la Resolución N° 180-99-COFOPRI-GT del 3 de junio de 1999 (folio 39) y no Resolución N° 188-99-COFOPRI-GT como aparece inscrito. La Resolución N° 180-99-COFOPRI-GT del 3 de junio de 1999 (folio 39) destinó a "el predio" a servicios comunales (artículo 2°) y dispuso la modificación del Plano de Trazado y Lotización del Pueblo José Olaya, ubicado en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima. Se adjuntan copias de Oficios Nros 2015 y 2423-COFOPRI-99-GT, así como planos de COFOPRI (folios 35 a 41), sobre subsanación de observaciones registrales al 5 de julio de 1999.

Debe señalarse que mediante Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2019, la Subdirección de Administración del Patrimonio

Estatal (en adelante, "la SDAPE"), dispuso la inscripción en uso a favor del Estado, representado por "la SBN", de "el predio", debido a que en el Asiento 0003, verificó que el procedimiento de formalización culminó el 31 de julio de 2019, al inscribirse la afectación en uso de "el predio" a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. Asimismo, dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Asociación aludida. La citada Resolución obra inscrita en los Asientos 0005 y 0006 (folios 70 y 71). En ese sentido, se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN" como predio de dominio público, por lo cual, no se encuentra comprendido dentro del ámbito de alguna norma especial que regule los actos de disposición del mismo.

- Escritura del 20 de marzo de 1985, sobre compraventa de "el predio", entre los poseedores Sabel Vásquez Velásquez y la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta (folio 45).- Esta escritura indica que la señora Claudia Augusta Álvarez adquirió "el predio" como presidente y representación de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, por lo cual, no ejerció la posesión del mismo, sino la tenencia (servidora de la posesión), según lo establecido en el artículo 897° del Código Civil⁹. Las personas que se identifican como vendedoras señalaron que eran poseedoras (cláusula primera).
- Copia de la copia legalizada del 31 de octubre de 1985 por el notario Abraham Velásquez Álvarez de la escritura preliminar de compraventa del 4 de mayo de 1984, con señal de arras y cláusula adicional del 20 de mayo de 1985 (folios 99 vuelta y 100), celebrada entre Eugenia Machuca Velásquez de Vásquez y Claudia Augusta Álvarez y Teodula Nélida Ambia Rebatta, relacionado con "el predio".- Se advierte que, en efecto, dicho documento no se encuentra suscrito por el señor Sabel Vásquez Velásquez, como señala "la SDDI". Sin embargo, la señora Claudia Augusta Álvarez que adquirió "el predio" en representación de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, de acuerdo a lo indicado en la escritura del 20 de marzo de 1985 (folio 45) y primer testimonio de constitución de la Asociación mencionada (folio 9). Ello implica, que la adquisición de "el predio" se realizó a nombre de dicha persona jurídica y no en nombre e interés propio; lo que indica que tuvo sólo la tenencia de "el predio", hecho que se confirma en la escritura del 20 de marzo de 1985, en la cual se le reconoce como presidente de la Asociación.
- Acta de revisión requerimiento del 28 de octubre de 1994, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia (folio 48).- Este documento identificó como contribuyente a un "Club de Madres", que podría ser o no la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. Debe indicarse que se menciona al predio ubicado en la calle 29 de Junio N° 160, dirección que no pertenece a "el predio".
- Comprobante de pago del año 1984 por impuesto al valor del patrimonio predial a la Municipalidad Distrital de Independencia (folio 49).- Figura como contribuyente la señora Eugenia Machuca de Vásquez, respecto a "el predio". En ese sentido, no demuestra la posesión de "el Administrado" sobre "el predio".
- Formularios PU y HR del año 1984, sobre declaración jurada de autoaválúo (folios 50 y 51).- Aparecen los documentos a nombre de la señora Eugenia Machuca de Vásquez. En ese sentido, no demuestra la posesión de "el Administrado" sobre "el predio".

⁹ "Artículo 897° del Código Civil.- No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas".

- Comprobante de pago del año 1985 por impuesto al valor del patrimonio predial a la Municipalidad Distrital de Independencia (folio 49).- Aparece el documento a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. No demuestra la posesión de "el Administrado" sobre "el predio".
- Formularios HR y PU del año 1985, sobre declaración jurada de autoavalúo (folios 53 y 54).- Aparecen a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. No demuestra la posesión de "el Administrado" sobre "el predio".
- Partida de matrimonio de "el Administrado" del año 1991 (folio 88).- Este documento señala como domicilio de "el Administrado" la calle 29 de Junio N° 134 y en efecto, su madre fue la señora Claudia Augusta Álvarez.
- Declaración jurada de autenticidad de documentos presentados ante "la SBN" del 5 de agosto de 2020, con firma legalizada ante Notaría Mercedes Cabrera Zaldívar (folio 89).- Respecto a la autenticidad, se aplica el principio de veracidad previsto en el numeral 1.7, inciso 1, artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG". Debe indicarse que la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI no cuestiona el valor probatorio de los documentos aportados a causa de su falta de legalización o copias simples, como sí ocurrió en las Resoluciones revocadas por "la DGPE" en su oportunidad.
- Solicitudes de certificado de jurisdicción y parámetros urbanísticos y edificatorios ante la Municipalidad Distrital de Independencia del 30 de julio de 2020 (folios 90 vuelta y 91); declaraciones juradas de domicilio del 30 de julio de 2020; 5 de agosto de 2020; 30 de julio de 2020 (folios 91 vuelta a 92, 92 vuelta a 93, 93 vuelta a 94 vuelta).- Estos documentos son declaraciones de "el Administrado" y uno de ellos, contiene las declaraciones de dos (2) Ciudadanos (folio 93 vuelta a 94 vuelta, así como los DNI Nros 06259492 y 40967451 de folios 95 a 95 vuelta), las cuales se interpretan de acuerdo al principio de veracidad previsto en el numeral 1.7, inciso 1, artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG". Por lo cual, en la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI no se cuestiona el valor probatorio de los documentos aportados a causa de su falta de legalización o copias simples, como sí ocurrió en las Resoluciones revocadas por "la DGPE" en su oportunidad. Asimismo, respecto a su valor probatorio para acreditar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, se advierte que dichos documentos sólo demuestran la fecha en que fueron presentados, pero no la posesión de "el predio", debido a que se requieren otros medios probatorios que en forma conjunta, permitan verificar el hecho posesorio a favor de "el Administrado", resultando insuficientes la declaración jurada o la presentación de solicitudes ante la Municipalidad. Por otro lado, estos documentos tienen fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- Ficha de empadronamiento N° 0082 de la Municipalidad Distrital de Independencia respecto al señor Sabel Vásquez Velásquez (folio 96).- No demuestra la posesión de "el Administrado", porque no demuestra en forma precisa e indubitable que se refiere a "el predio".
- Recibos de pago por consumo y servicios de electricidad realizadas por Electrolima del año 1984, 1985, 1986, 1987, 1993 y 1994 (folios 96 vuelta a 98); así como las facturas Nros 4010623560, 31110623560, 4020623560, 4170623560 (folios 98 vuelta a 99), emitidos a favor de Sabel Vásquez Velásquez.- Se advierte que dichos documentos están referidos a "el predio". Pero no demuestra la posesión a favor de "el Administrado", por cuanto, la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta encargó a la señora Claudia Augusta Álvarez que adquiriera "el predio" en su representación, de

acuerdo a lo indicado en el primer testimonio de constitución de la Asociación mencionada (folio 9).

- Fotografías (folios 101 vuelta a 107 vuelta).- Al confrontarse con los documentos presentados por "el Administrado" detallados en los numerales precedentes y los siguientes, no se demuestra la posesión de "el Administrado" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, porque carecen de fecha.
- Recibos de comprobantes de pago Nros 343198, 343194 y 343190 del impuesto predial respecto a "el predio", emitidos por la Municipalidad Distrital de Independencia (folios 108 a 108 vuelta).- Se encuentran a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y no de "el Administrado".
- Comprobantes de pago de arbitrios municipales relacionados con "el predio" correspondientes a enero, febrero y marzo de 1994, emitidos por la Municipalidad Distrital de Independencia (folios 109 y 109 vuelta).- Dichos documentos están a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y no de "el Administrado", por lo cual, sólo demuestran la posesión de dicha Asociación.
- Copia de la Resolución de ejecución coactiva-Resolución número uno del 23 de diciembre de 2008 (folio 110) y copia de la Resolución de determinación N° 01013-2010-DRFT/GAT/MD del 15 de octubre de 2010 (folio 110 vuelta), emitidas por la Municipalidad Distrital de Independencia, las cuales determinaron los arbitrios de "el predio" desde el año 2004 al 2007, 2009 y 2010, emitidas a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta.- Los documentos no demuestran que el poseedor de "el predio" sea "el Administrado", sino la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta.
- Consulta cuenta corriente del 6 de junio de 2020 (folios 111 y 111 vuelta).- Este documento presenta las deudas que presenta la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta respecto al pago de arbitrios municipales. No se evidencia que esté relacionado con "el Administrado".
- Copias de recibos emitidos por SEDAPAL de los años 1991, 1992, 1993, 1994 y 2010 (folios del 112 al 114) emitidos a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta.- No se evidencia que estén relacionados con "el Administrado".
- Copias de los recibos emitidos por SEDAPAL de los años 2010, 2011, 2012 y 2020 (folios 114 vuelta a 117).- Se verifica que sólo el recibo del año 2010 (folio 114 vuelta) es anterior al 25 de noviembre de 2010 (cancelado el 27 de mayo de 2010); sin embargo, está a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y no de "el Administrado". El resto de documentos son posteriores a dicha fecha y están a nombre de la citada Asociación, por lo cual no se acredita la posesión a favor de "el Administrado".
- Copias de los recibos emitidos por EDELNOR de 2010, 2011, 2012 (folios 117 a 119) y recibos emitidos por ENEL de los años 2019 y 2020 (folios 120).- Revisados los documentos, se advierte que se encuentran a nombre de la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez y corresponden a "el predio", así como corresponden a fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010. Sin embargo, el recibo del 10 de mayo de 2010 (folio 117 vuelta) coincide en el mes con el recibo del año 2010 (folio 114 vuelta) y es anterior al 25 de noviembre de 2010 (cancelado el 27 de mayo de 2010), fue emitido por SEDAPAL a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y

no de "el Administrado". Ahora bien, la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez fue madre de "el Administrado", no obstante, conforme a la escritura del 20 de marzo de 1985 y el primer testimonio de escritura pública de constitución de la citada Asociación, la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez fue presidente de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, por lo cual, la posesión correspondió a la persona jurídica y no a su representante. Menos aún, se demuestra la posesión de "el Administrado".

- Copia de la Resolución de Gerencia de Titulación N° 180-99-COFOPRI/GT del 3 de junio de 1999 (folio 32 a 34); copia del Oficio N° 2015-COFOPRI-99-GT del 3 de junio de 1999 (folio 35); copia del Oficio N° 2423-COFOPRI-99-GT del 5 de julio de 1999 (folio 36); copia del Informe-TEC N° 0811-99-OC-V del 24 de julio de 1999 (folio 38) y copia del Plano de modificación del PTL, Láminas Nros 1, 2 y 3 (folios 39 al 41), respecto a la modificación del Plano de Trazado y Lotización del Pueblo Joven José Olaya.- Estos documentos demuestran que "el predio" tiene asignado el uso de servicio comunal, es decir, constituye un bien de dominio público y que de acuerdo a los documentos revisados en los numerales anteriores, estuvo poseído por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, no evidenciándose la posesión de "el Administrado" en dichas fechas.
- Declaración jurada de posesión con firma legalizada ante la notario Mercedes Cabrera Zaldívar, de las señoras Dominga Lisarazo Calderón; Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enríquez Álvarez (folios 141 vuelta y 142), en donde se declara que "el Administrado" domicilia en "el predio".- Dicha declaración, de acuerdo a la valoración conjunta realizada sobre los demás documentos presentados por "el Administrado" y que se detallaron en los numerales precedentes; se advierte que resulta insuficiente para demostrar la posesión de "el predio" porque fue emitida el 3 de marzo de 2021 y no existe documentación que la respalde en relación a "el Administrado". Además, "el predio" fue poseído directamente por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, de acuerdo a los documentos presentados por "el Administrado" y que si bien es cierto, "el Administrado" pudo haberlo ocupado en esa fecha e inclusive tiene su domicilio real en la actualidad (Ficha Técnica N° 0047-2019/SBN-DGPE-SDS emitida por la Subdirección de Supervisión el 5 de febrero de 2019, de folio 55 a 56 vuelta y Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021, a folios 250 y 250 vuelta, así como otros documentos presentados por "el Administrado" ya citados), pero esto se realizó en virtud que la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez fue su madre y tuvo la condición de presidente de dicha Asociación. Es decir, la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez no tuvo la calidad de poseedora, sino de servidora de la posesión, porque ocupaba "el predio" en su representación. La Asociación se mantuvo como titular del derecho de afectación en uso de "el predio" hasta la emisión de la Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019, que dispuso la extinción de la afectación en uso de "el predio" a su favor.
- Escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269) por las señoras Dominga Lisarazo Calderón; Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enríquez Álvarez.- En su recurso de reconsideración (folio 252) y ampliación (folio 259), "el Administrado" alude que tiene en su poder un contrato de regularización de transferencia de posesión suscrito entre la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y "el Administrado" con fecha 21 de agosto de 2018, en donde se reconoció que "el Administrado" ocupa el inmueble desde el año 1988, en forma continua y pacífica, colaborando en forma desinteresada en la labor social que dicha Asociación

desempeñó hasta el año 2005 aproximadamente. "El Administrado" considera a ese documento como nueva prueba. Al respecto, debe mencionarse que el mencionado contrato no obra adjunto a su escrito de reconsideración (folio 252) y a su ampliatoria (folio 259). "La SDDI" evaluó el recurso de reconsideración y determinó que era necesaria la presentación de nueva prueba que sustentara su recurso, para lo cual otorgó plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del Oficio N° 02005-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022 (folio 258) para la subsanación del recurso interpuesto. El Oficio fue notificado por correo electrónico y su acuse de recibo fue con fecha 21 de junio de 2022 (folio 258 vuelta). De la evaluación del escrito de ampliación del 5 de julio de 2022 (S.I. N° 17582-2022, a folio 259), "el Administrado" insistió en haberlo presentado, sin embargo, no lo adjuntó, por lo cual, "la SDDI" solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD") y a "la SDAPE" con Memorándum N° 02382-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2022 (folio 263), con la finalidad de verificar la respuesta emitida por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta al Oficio N° 4703-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de diciembre de 2020, relacionado con el Expediente N° 749-2019/SBNSDAPE. "La UTD" mencionó con Memorándum N° 0858-2022/SBN-GG-UTD del 11 de julio de 2022 (folio 264), que no se habría registrado respuesta a dicho Oficio. "La SDAPE" emitió el Memorándum N° 02954-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio de 2022 (folio 266), en donde indicó que no se verificó respuesta a dicho Oficio.

No obstante, "la SDDI" señaló en "la Resolución impugnada", que revisó el Expediente N° 749-2019/SBNSDAPE y verificó la existencia de la respuesta otorgada por la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta al Oficio N° 4594-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2018 (folio 272), con escrito del 18 de julio de 2018 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269), a través del cual, la Asociación presentó sus descargos y en efecto, corroboró lo señalado por "el Administrado" respecto a que la posesión y conducción de "el predio", estuvo a cargo de "el Administrado" desde febrero de 1988 y reconoció que dicha posesión se realiza en forma continua y pacífica, así como que colabora en forma desinteresada en la labor social que realizó hasta el año 2005 aproximadamente; que sobre "el predio" no existe medida judicial o extrajudicial y que la Asociación se encuentra inactiva por disminución de los socios y dejó de prestar servicios a la comunidad; pero que "el Administrado" efectuó mejoras de construcción en "el predio", por lo cual, considera que era justo solicitar la extinción de la afectación en uso. Se adjuntó copia de los DNI de las señoras Dominga Lisarazo Calderón; Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enríquez Álvarez (folios 270 vuelta, 271 y 271 vuelta); Oficio N° 4594-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 272); voucher de registro de solicitud de publicidad registral presentada en la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX, con sello de recepción del 21 de agosto de 2018 (folio 274 vuelta) y copia literal de la Ficha N° 8968, partida N° 01836617 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos, Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (folios 273 y 274).

Evaluated dicho escrito se advierte que no constituye un instrumento emitido por una entidad pública en ejercicio de su competencia y anterior al 25 de noviembre de 2010. Sobre este aspecto, debe recordarse que en los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores, según lo dispuesto en el literal d), inciso 3, numeral 223.2, artículo 223° de "el Reglamento". Por tanto, el escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24143-2019, a folio 269), no constituye un

instrumento emitido por una entidad pública e incumple el requisito exigido en la norma acotada.

Asimismo, el aludido contrato de regularización de transferencia de posesión suscrito entre la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta y "el Administrado" con fecha 21 de agosto de 2018, mencionado por "el Administrado" y que coincide con lo señalado por las señoras Dominga Lisarazo Calderón; Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enríquez Álvarez; tiene una fecha posterior al 25 de noviembre de 2010 y a través de dicho acto se reconoce la ocupación de "el predio" por "el Administrado". Sin embargo, debe tenerse en consideración que COFOPRI reconoció el uso de servicios comunales que otorgó la Asociación el año 1999, lo cual perduró hasta el año 2019, en que "la SDAPE" extinguió el derecho de la Asociación; sin que se cuestionara la inscripción de COFOPRI. Entonces, "el predio" constituye un bien de dominio público no susceptible de actos disposición conforme lo señala el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹⁰ y el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3°¹¹ de "el Reglamento", en donde se dispone que los predios estatales de dominio público tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables; el Estado ejerce sobre ellos su potestad administrativa, reglamentaria y tutela.

- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 000062-2020-SGDU-GDT-MDI, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia el 4 de agosto de 2020 (folio 142 vuelta).- Este documento si bien es cierto que alude a "el Administrado", no determina la antigüedad de su posesión sobre "el predio".
- Certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI del 31 de julio de 2020 (folio 143).- Este documento sólo indica que "el predio" se encuentra en la competencia de la Municipalidad Distrital de Independencia, no hace referencia a la antigüedad de la posesión de "el Administrado" sobre "el predio".

b) Área delimitada en su totalidad

- Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 (folio 250).- Este documento técnico recogió el resultado de la inspección realizada el 28 de octubre de 2021 a "el predio" por "la SDDI". Se verificó que "el predio" está dedicado a vivienda y existe construcción de ladrillo y concreto. Se cumple con este requisito.

c) Uso habitacional, comercial, industrial u otro en la mayor parte de "el predio"

¹⁰ "Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico".

¹¹ "Artículo 3.- Términos

(...)

3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...)

2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales".

- Ficha Técnica N° 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 (folio 250).- "La SDDI" verificó que "el predio" está dedicado a vivienda y existe construcción de ladrillo y concreto. Se cumple con este requisito.

d) Que el petitorio de venta directa no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

- Mediante Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2019, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE"), dispuso la inscripción en uso a favor del Estado, representado por "la SBN", de "el predio", debido a que en el Asiento 0003, verificó que el procedimiento de formalización culminó el 31 de julio de 2019, al inscribirse la afectación en uso de "el predio" a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta. Asimismo, dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Asociación aludida. La citada Resolución obra inscrita en los Asientos 0005 y 0006 (folios 70 y 71). En ese sentido, se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN", por lo cual, no se encuentra comprendido dentro del ámbito de norma especial que regule los actos de disposición del mismo. Por lo cual, el resultado de la evaluación realizada por "la SDDI", respecto al incumplimiento de este requisito, no implica el cambio de sentido en lo resuelto, porque no se acreditaron los demás requisitos de procedencia.

2.32. Que, como resultado del análisis realizado a los documentos presentados por "el Administrado" y otros que revelan las actuaciones de "la SDDI", "la SDAPE" y Subdirección de Supervisión ("la SDS"); a consideración de "la DGPE" se advierte que "el Administrado" si bien cumplió con los requisitos descritos en los literales b), c) y d); sin embargo incumplió con el requisito de posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, la solicitud de venta directa sobre "el predio" declarada improcedente por "la SDDI" a través de la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022 (folio 228) y la desestimación del recurso de reconsideración por "la Resolución impugnada", se encuentran conforme a ley. En ese sentido, no se advierte que "la SDDI" haya infringido el principio de informalismo en su nueva evaluación de los medios probatorios presentados por "el Administrado"; o que "el predio" se encuentre dentro de un supuesto de venta regulado en normas especiales; y la existencia de nueva prueba respecto al Contrato de regularización de transferencia de posesión del 21 de agosto de 2016, debiéndose desestimar el tercer argumento.

2.33. Respecto al argumento del numeral 2.2.4).- "El Administrado" señala que inició el procedimiento mediante el escrito presentado el 6 de septiembre de 2019 (S.I. N° 29623-2019), bajo la vigencia del derogado Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; por lo cual, debería prevalecer lo dispuesto en el artículo 51° de la Constitución Política del Perú, conforme lo reconoce el "TUO de la LPAG" y la Directiva N° 006-2014/SBN.

2.34. Que, respecto a este argumento debe tenerse en consideración que "la SDDI" procedió conforme a lo dispuesto en el inciso 1 de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", adecuó el procedimiento a sus disposiciones. En consecuencia, el procedimiento iniciado por "el Administrado" fue al amparo del literal c), artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2018-VIVIENDA, al que corresponde el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", vigente. En ese sentido, debe desestimarse el cuarto argumento, al no verificarse infracción al debido procedimiento.

2.35. Respecto al argumento del numeral 2.2.5).- "El Administrado" señala que adjuntó nuevos medios probatorios como recibos de pagos por arbitrios efectuados a la Municipalidad Distrital de Independencia; Ficha de Empadronamiento del 25 de abril de 1976 a nombre del señor Sabel Vásquez Velásquez; recibos de luz con número de

suministro 623560 de los años 1985, 1994, impuesto predial-comprobantes de pago del año 1986 a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; recibo de autoavalúo de los años 1990, 1991 con sellos de pagado del 7 de diciembre de 1993; arbitrios municipales del año 1994; autoavalúo del año 1997; resolución de ejecución coactiva por los años 2004, 2005, 2006 y 2007 contra dicha Asociación, notificada el 10 de marzo de 2009; consulta del estado de cuenta por pagar a la Municipalidad Distrital de Independencia de fecha 6 de agosto de 2020; recibos de agua de SEDAPAL de los años 1990, 1994, 2009 y recibos de luz a nombre de la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez, madre de "el Administrado", que corresponden a los años 2010 al 2020 y que en la actualidad se encuentran a nombre de la señora Narcisa Jacinta Cabello Sáenz, su esposa y poseedora de "el predio". Indica que esos recibos pertenecieron a una entidad pública, pero que no ha podido cambiar a propietario, por lo cual, debe calificarse la posesión desde el año 1988 en forma continua, pública y pacífica. Sin embargo, no se aplicó el numeral 49.1, artículo 49° del "TUO de la LPAG", vulnerándose el debido procedimiento.

- 2.36. Que, acerca de este argumento, debe mencionarse que los documentos mencionados ya fueron evaluados en los numerales precedentes. En relación a la presunta infracción del numeral 49.1, artículo 49° del "TUO de la LPAG" y debido procedimiento, debe indicarse que "la SDDI" valoró de nuevo los medios probatorios presentados por "el Administrado" y no condicionó su actuación a la legalización de firmas; documentos originales o copias certificadas, autenticadas o legalizadas, conforme se evidenció en la revisión de los actos impugnados. En ese sentido, debe desestimarse el quinto argumento.
- 2.37. Respecto al argumento del numeral 2.2.6).- "El Administrado" señala que mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2018 (S.I. N° 39587-2018), respecto a la solicitud de desafectación de un bien de dominio público y aprobación de venta directa por posesión de predio de "la SBN", el cual fue atendido en parte y archivado, sin tener respuesta. La desafectación se otorgó mediante Resolución N° 074-2019/SBN-DGPE-SDAPE (sic).
- 2.38. Que, este argumento no incide en la validez de los actos impugnados, toda vez, que se trata de un procedimiento diferente, que consistió en la extinción de la afectación en uso concedida en favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, sobre "el predio" y estuvo a cargo de "la SDAPE", la cual carece de competencia para pronunciarse sobre la venta directa solicitada. La validez del acto contenido en la Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2019, no es objeto de impugnación en el presente procedimiento. Sin embargo, conviene indicar a "el Administrado" que según el artículo 156° de "el Reglamento" dispone que *"extinguida la afectación en uso, la entidad propietaria del predio o el Estado, a través de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, reasume su administración, con excepción de la causal de consolidación del dominio"*. Asimismo, el numeral 6.4.1.1 de la Directiva N° DIR-0005-2021-SBN, aprobada con Resolución N° 0120-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021, el procedimiento de extinción de la afectación en uso se inicia de oficio, lo cual guarda coherencia con lo establecido en el numeral 3.12 de la derogada Directiva N° 005-2011/SBN, que estuvo vigente al momento de presentar su escrito en 2018. Debe indicarse que consultado el Sistema Integrado Documentario (SID), en relación al escrito presentado el 30 de octubre de 2018 (S.I. N° 39587-2018), se emitió el Informe de Brigada N° 473-2019/SBN-DGPE-SDS, el cual a su vez, sustentó la emisión de la Resolución N° 0764-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2019, cuyo conocimiento tiene "el Administrado" a través de su escrito de apelación. En ese sentido, debe desestimarse el sexto argumento.
- 2.39. Respecto al argumento del numeral 2.2.7).- "El Administrado" solicita que se amplíe el plazo de su recurso de apelación, por cuanto debe tenerse en consideración que el lunes 29 de agosto de 2022 fue declarado como día no laborable según el Decreto Supremo N° 033-2022-PCM.

- 2.40. Que, este pedido fue presentado ante "la SDDI" con la finalidad de permitirle a "el Administrado" la presentación del recurso de apelación. Al respecto, debe indicarse que este pedido ya fue evaluado también por "la DGPE", lo cual hizo posible la evaluación y pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.
- 2.41. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto a través de escrito presentado el 12 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23977-2022), "contra la Resolución N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 16 de agosto de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, por encontrarse ambas de acuerdo a ley, al no haberse evidenciado las causales de nulidad invocadas, previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del "T.U.O de la LPAG", de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por "la Administrada", dando por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que "el Administrado" presente nueva solicitud con otros documentos que sustenten su derecho.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el administrado **RONALD FELIPE ENRÍQUEZ ÁLVAREZ**, contra la Resolución N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 16 de agosto de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Especialista en bienes estatales III

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I N° 16.2.2