

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0128-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 26 de octubre de 2022

VISTO:

El Expediente N° 758-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la administrada **CARMEN ROSA CASTRO FERNÁNDEZ**, representada por la señora Genara Castro Fernández, contra el Informe de Brigada N° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI, que sustenta la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 16,016.36 m², ubicado en la Prolongación Mariano Díaz, Fundo Santo Tomás-Viduque, distrito de Catacaos, provincia y departamento de Piura (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.

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.

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 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° 03422-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de septiembre de 2022, “la SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **CARMEN ROSA CASTRO FERNÁNDEZ** (en adelante “la Administrada”), representada por la señora Genara Castro Fernández; así como el Expediente N° 758-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de “la DGPE”.

De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”

5. Que, a través de escrito presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra el Informe de Brigada N° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI (folio 46), que sustenta la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022 (folio 52), la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio. Adjunta: **1)** Fotografías (folios 61 vuelta a 62); **2)** fotografías del testimonio de escritura pública de división y partición del 1 de agosto de 2009 (folio 62 vuelta); y **3)** fotografías de los recibos emitidos por la EPS Grau correspondientes al 1 de julio de 2019 y 12 de junio de 2017 (folio 63 y 63 vuelta).

6. Que, en el numeral 1.1, artículo 1° 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”), se dispone que *“son actos administrativos las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta”*.

7. Que, el numeral 1.2, artículo 1° del “TUO de la LPAG”, se establece que *“los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan”*.

8. Que, según el numeral 217.1, artículo 217° del “TUO de la LPAG”, se dispone que *“conforme a lo señalado en el artículo 120, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo”*.

9. Que, evaluado el petitorio de “la Administrada”, se advierte que el recurso de apelación va dirigido contra el Informe de Brigada N° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, lo cual no corresponde a lo prescrito en el numeral 217.1, artículo 217° del “TUO de la LPAG”; porque dicho Informe es un acto de administración interna y no un acto administrativo; por lo cual, se entiende que el recurso debería estar dirigido contra la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, la cual sí constituye un acto administrativo. En ese sentido, se aplica el artículo 223° del “TUO de la LPAG” en donde se establece que *“el error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter”* y que en virtud de lo dispuesto en el inciso 3, artículo 86° del “TUO de la LPAG”, se establece la facultad de la autoridad administrativa de *“encausar de oficio el procedimiento, cuando advierte cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”*; lo que permite deducir que dicho recurso de apelación se dirige contra la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, al tener la calidad de acto administrativo, debiendo encausarse de oficio, el procedimiento hacia el referido acto (en adelante, “la Resolución impugnada”), que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”.

10. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen, “la Administrada” solicita que se declare nula “la Resolución impugnada” e indica que “la Resolución impugnada” desconoce que conduce “el predio” en forma pacífica, pública y directa por más de veinte (20) años y que es propietaria en mérito al Contrato de compraventa de fecha 20 de julio de 1991. Sin embargo, reconoce que “el predio” se encuentra en zona sin antecedentes registrales, en virtud a la búsqueda que efectuó el 27 de agosto de 2019 para inscribir el referido Contrato, sin tener respuesta del Gobierno Regional de Piura a su pedido de información y desconoce si “el predio” se superpone con el lote petrolero XIII-B otorgado a favor de la empresa Olimpyc Perú INC, por lo cual, le solicitará información. Agrega, que siempre se ha encontrado en posesión de “el predio”, por ello, las imágenes del Google Earth muestra a “el predio” cercado con cerco vivo, parte con material noble y otros materiales, sembrando algodón durante varios años y con gran esfuerzo ha recuperado “el predio”, por haber sido víctima de hurto, robo e invasiones. Señala que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana y con zona de residencial de densidad media, conforme al Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2021-MDC. Por último, señala que se hace referencia a la Ley N° 29618, pero no se considera que “el predio” materia de regularización cuenta con justo título (escritura de transferencia) y tiene servicios de agua y luz eléctrica, pago de autovalúo, constancias de posesión emitidas por la Dirección Regional de Agricultura y Municipalidad Distrital de Castilla.

11. 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° 758-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), 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.

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).

12. 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.

13. 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 la Notificación N° 2357-2022/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada” y el Informe de Brigada N° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI, fue dejada bajo la puerta del domicilio procesal ubicado en Calle Libertad N° 1220, distrito, provincia y departamento de Piura, por la empresa Olva Courier, según obra en las Actas de Primera y Segunda Visita 29 de agosto de 2022 y 1 de septiembre de 2022, en forma respectiva, ambas ubicadas en el Sistema Integrado Documentario (SID) de “la SBN”. Este domicilio fue consignado en el escrito presentado el 26 de julio de 2022 (S.I. N° 19790-2022, a folio 1), al no haberse ubicado a “la Administrada” o a su Representante, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 21.5, artículo 21° del “TUO de la LPAG”, teniéndose por bien notificada. Por tanto, “la Administrada” tuvo el plazo de quince (15) días hábiles comprendidos entre el 2 de agosto de 2022 al 21 de agosto de 2022 para impugnar el acto emitido por “la SDDI”. En ese sentido, “la Administrada” interpuso el recurso de apelación con escrito presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022). Por tanto, “la Administrada” 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 “la Administrada”

14. 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.

15. 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.

16. 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

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”.

exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁵.

17. 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.

18. Respecto al argumento del numeral 10).- “La Administrada” indica que “la Resolución impugnada” desconoce que conduce “el predio” en forma pacífica, pública y directa por más de veinte (20) años y que es propietaria en mérito al Contrato de compraventa de fecha 20 de julio de 1991. Sin embargo, reconoce que “el predio” se encuentra en zona sin antecedentes registrales, en virtud a la búsqueda que efectuó el 27 de agosto de 2019 para inscribir el referido Contrato, sin tener respuesta del Gobierno Regional de Piura a su pedido de información y desconoce si “el predio” se superpone con el lote petrolero XIII-B otorgado a favor de la empresa Olimpyc Perú INC, por lo cual, le solicitará información. Agrega, que siempre se ha encontrado en posesión de “el predio”, por ello, las imágenes del Google Earth muestra a “el predio” cercado con cerco vivo, parte con material noble y otros materiales, sembrando algodón durante varios años y con gran esfuerzo ha recuperado “el predio”, por haber sido víctima de hurto, robo e invasiones. Señala que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana y con zona de residencial de densidad media, conforme al Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2021-MDC. Por último, señala que se hace referencia a la Ley N° 29618, pero no se considera que “el predio” materia de regularización cuenta con justo título (escritura de transferencia) y tiene servicios de agua y luz eléctrica, pago de autovalúo, constancias de posesión emitidas por la Dirección Regional de Agricultura y Municipalidad Distrital de Castilla.

19. Que, el numeral 222.4, artículo 222°⁷ de “el Reglamento” y el inciso 4), numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN

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”.

⁷ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

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

(...).

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

del 5 de enero de 2022, modificada con Resolución N° 0059-2022/SBN (en adelante, “la Directiva”), prevén los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Cuando la posesión no cuente con las condiciones indicadas en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, pero se ejercite en forma efectiva; **2)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión; **3)** que el solicitante cuente con documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; y **4)** siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

20. Que, mediante escrito presentado el 26 de julio de 2022 (S.I. N° 19790-2022, a folio 1), “la Administrada” adjuntó los siguientes documentos: 1) Plano del Fundo Santo Tomás y Los Milagros de la Oficina de Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Alimentación-Zona Agraria I Piura-Tumbes, de septiembre de 1981 (folio 3); 2) Memoria descriptiva de lote de vivienda y plano perimétrico, emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos (folio 4); 3) Certificado y gráfico de búsqueda catastral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), emitido el 8 de noviembre de 2021 (folio 7); 4) Memoria descriptiva, plano perimétrico y de ubicación del predio “Hipoteca” del mes de octubre de 2021 (folio 10); 5) declaración jurada firmada por “la Administrada” (folios 13); 6) carta poder simple firmada por “la Administrada”; 7) declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del 22 de febrero de 2021 (folio 15); 8) Minuta de contrato privado de compraventa del 7 de mayo de 1993 (folio 17); 9) copia de constancia, Oficio N° 188-2019-ODAJUP-CSJPI/PJ y Oficio N° 5045-2019-P-CSJPI/PJ, emitida por la Corta Superior de Justicia de Piura (folio 17); 10) Certificación notarial de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio del 9 de diciembre de 2021 (folio 21); 11) formulario de liquidación de contrato de pequeña/mediana agricultura, emitida por el Banco Agrario del Perú del 11 de enero de 1979 y 15 de noviembre de 1979 (folio 30); 12) recibo de tarifa de agua del año de 1995, emitida por la Junta de Usuarios del distrito de Riego del medio y bajo Piura (folio 33); 13) Certificado de posesión N° 598-84 de los predios “Santo Tomás” y “Los Milagros”; 14) Memoria descriptiva y plano perimétrico del proyecto vivienda unifamiliar de agosto de 2010 (folio 35).

21. Que, mediante evaluación técnica que obra en el Informe Preliminar N° 970-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2022 (folio 38), se concluyó respecto a la evaluación realizada sobre los documentos presentados por “la Administrada” y que obra incorporado en el numeral 9 de “la Resolución impugnada”, lo siguiente:

“(…).

- i) Se encuentra comprendido en su totalidad en ámbito sin antecedente registral.
- ii) Recae parcialmente sobre las Unidades catastrales Nros 10110, 10111, 10112 y 10120 de los cuales no se ha identificado información sobre personas vinculadas.
- iii) Se encuentra en su totalidad sobre el ámbito del Lote Petrolero XIII-B, otorgado a favor de la empresa Olympic, sucursal Perú (D.S N° 015-96-EM) para la explotación de hidrocarburos.
- iv) Recae totalmente en el ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Chira-Piura.

- v) Se ubica en zona de expansión urbana, es de topografía plana y pendiente suave, cercado por su lado Norte y Este y por su lado Suroeste con cerco vivo restringiendo el acceso de terceros, al interior se encuentra ocupado por una lotización tipo vivienda en proceso de consolidación, cuya antigüedad es posterior a enero de 2021. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth y la información proporcionada por “la Administrada”.
- vi) Recae en zonificación residencial de densidad media (RDM) y en menor proporción con área sin zonificación asignada (proyección de vía) según el plano de zonificación propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de octubre, Castilla y Catacaos al 2032 de fecha diciembre de 2013”.

22. Que, de lo expuesto, se advierte que “la Resolución impugnada” declaró improcedente la solicitud de “la Administrada”, debido a que “el predio” se encuentra en ámbito sin inscripción registral. Al respecto, debe indicarse que todo acto de disposición y administración de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente, según lo dispuesto en el numeral 76.1, artículo 76^{o8} de “el Reglamento” y el numeral 5.8⁹ de “la Directiva”. De lo expuesto, “la SDDI” emitió un pronunciamiento sobre una exigencia previa a la admisión a trámite y no sobre el fondo de la petición, por lo cual, los documentos de “la Administrada” aún no han sido evaluados por dicha instancia, situación que perdurará hasta la inscripción de “el predio” a nombre del Estado representado por “la SBN” en el Registro de Predios de la SUNARP, acto que constituye competencia de Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), conforme a los artículos 49° y 50° del “TI del ROF de la SBN”. Asimismo, “la SDDI” ha solicitado a “la SDAPE”, para que evalúe en atención a su competencia, la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por “la SBN”, mediante Memorándum N° 02781-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2021 (folio 45). En ese sentido, “la Resolución impugnada” fue emitida conforme a las normas vigentes, por lo cual, debe desestimarse el presente argumento, al no haberse evidenciado causal de nulidad prevista en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”.

23. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto a través del escrito presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), contra la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, por encontrarse de acuerdo a ley, 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.

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;

8° Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente”.

9° 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios

La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente”.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- ENCAUSAR de oficio, el procedimiento recursivo hacia la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, por los fundamentos expuestos.

Artículo 2°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **CARMEN ROSA CASTRO FERNÁNDEZ**, representada por la señora Genara Castro Fernández, contra la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

Artículo 4°- 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° 00485-2022/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) Memorandum N° 03422-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 25066-2022
c) Expediente N° 758-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 26 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 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), por la administrada **CARMEN ROSA CASTRO FERNÁNDEZ**, representada por la señora Genara Castro Fernández, contra el Informe de Brigada N° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI, que sustenta la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 16,016.36 m², ubicado en la Prolongación Mariano Díaz, Fundo Santo Tomás-Viduque, distrito de Catacaos, provincia y departamento de Piura (en adelante "el predio").

I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorandum N° 03422-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de septiembre de 2022, "la SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **CARMEN ROSA CASTRO FERNÁNDEZ** (en adelante "la Administrada"), representada por la señora Genara Castro Fernández; así como el Expediente N° 758-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"

- 2.1. Que, a través de escrito presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), "la Administrada" interpuso recurso de apelación contra el Informe de Brigada N° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI (folio 46), que sustenta la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022 (folio 52), la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio. Adjunta: **1)** Fotografías (folios 61 vuelta a 62); **2)** fotografías del testimonio de escritura pública de división y partición del 1 de agosto de 2009 (folio 62 vuelta); y **3)** fotografías de los recibos emitidos por la EPS Grau correspondientes al 1 de julio de 2019 y 12 de junio de 2017 (folio 63 y 63 vuelta).
- 2.2. Que, en el numeral 1.1, artículo 1° 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"), se dispone que *"son actos administrativos las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los"*

intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta".

- 2.3. Que, el numeral 1.2, artículo 1° del "TUO de la LPAG", se establece que *"los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan".*
- 2.4. Que, según el numeral 217.1, artículo 217° del "TUO de la LPAG", se dispone que *"conforme a lo señalado en el artículo 120, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo".*
- 2.5. Que, evaluado el petitorio de "la Administrada", se advierte que el recurso de apelación va dirigido contra el Informe de Brigada N° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, lo cual no corresponde a lo prescrito en el numeral 217.1, artículo 217° del "TUO de la LPAG"; porque dicho Informe es un acto de administración interna y no un acto administrativo; por lo cual, se entiende que el recurso debería estar dirigido contra la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, la cual sí constituye un acto administrativo. En ese sentido, se aplica el artículo 223° del "TUO de la LPAG" en donde se establece que *"el error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter"* y que en virtud de lo dispuesto en el inciso 3, artículo 86° del "TUO de la LPAG", se establece la facultad de la autoridad administrativa de *"encausar de oficio el procedimiento, cuando advierte cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos"*; lo que permite deducir que dicho recurso de apelación se dirige contra la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, al tener la calidad de acto administrativo, debiendo encausarse de oficio, el procedimiento hacia el referido acto (en adelante, "la Resolución impugnada"), que declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".
- 2.6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen, "la Administrada" solicita que se declare nula "la Resolución impugnada" e indica que "la Resolución impugnada" desconoce que conduce "el predio" en forma pacífica, pública y directa por más de veinte (20) años y que es propietaria en mérito al Contrato de compraventa de fecha 20 de julio de 1991. Sin embargo, reconoce que "el predio" se encuentra en zona sin antecedentes registrales, en virtud a la búsqueda que efectuó el 27 de agosto de 2019 para inscribir el referido Contrato, sin tener respuesta del Gobierno Regional de Piura a su pedido de información y desconoce si "el predio" se superpone con el lote petrolero XIII-B otorgado a favor de la empresa Olimpyc Perú INC, por lo cual, le solicitará información. Agrega, que siempre se ha encontrado en posesión de "el predio", por ello, las imágenes del Google Earth muestra a "el predio" cercado con cerco vivo, parte con material noble y otros materiales, sembrando algodón durante varios años y con gran esfuerzo ha recuperado "el predio", por haber sido víctima de hurto, robo e invasiones. Señala que "el predio" se encuentra en zona de expansión urbana y con zona de residencial de densidad media, conforme al Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2021-MDC. Por último, señala que se hace referencia a la Ley N° 29618, pero no se considera que "el predio" materia de regularización cuenta con justo título (escritura de transferencia) y tiene servicios de agua y luz eléctrica, pago de autovalúo, constancias de posesión emitidas por la Dirección Regional de Agricultura y Municipalidad Distrital de Castilla.
- 2.7. 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° 758-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), 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.

- 2.8. 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.
- 2.9. 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 normativo². De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 758-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), 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.
- 2.10. 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 la Notificación N° 2357-2022/SBN-GG-UTD que contiene "la Resolución impugnada" y el Informe de Brigada N° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI, fue dejada bajo la puerta del domicilio procesal ubicado en Calle Libertad N° 1220, distrito, provincia y departamento de Piura, por la empresa Olva Courier, según obra en las Actas de Primera y Segunda Visita 29 de agosto de 2022 y 1 de septiembre de 2022, en forma respectiva, ambas ubicadas en el Sistema Integrado Documentario (SID) de "la SBN". Este domicilio fue consignado en el escrito presentado el 26 de julio de 2022 (S.I. N° 19790-2022, a folio 1), al no haberse ubicado a "la Administrada" o a su Representante, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 21.5, artículo 21° del "TUO de la LPAG", teniéndose por bien notificada. Por tanto, "la Administrada" tuvo el plazo de quince (15) días hábiles comprendidos entre el 2 de agosto de 2022 al 21 de agosto de 2022 para impugnar el acto emitido por "la SDDI". En ese sentido, "la Administrada" interpuso el recurso de apelación con escrito presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022). Por tanto, "la Administrada" 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 "la Administrada"

- 2.11. 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

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 **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)".

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.

- 2.12. 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 competencia³.
- 2.13. 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 solicitud⁴.
- 2.14. 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 aplicable⁵.
- 2.15. Respecto al argumento del numeral 2.6).- "La Administrada" indica que "la Resolución impugnada" desconoce que conduce "el predio" en forma pacífica, pública y directa por más de veinte (20) años y que es propietaria en mérito al Contrato de compraventa de fecha 20 de julio de 1991. Sin embargo, reconoce que "el predio" se encuentra en zona sin antecedentes registrales, en virtud a la búsqueda que efectuó el 27 de agosto de 2019 para inscribir el referido Contrato, sin tener respuesta del Gobierno Regional de Piura a su pedido de información y desconoce si "el predio" se superpone con el lote petrolero XIII-B otorgado a favor de la empresa Olimpyc Perú INC, por lo cual, le solicitará información. Agrega, que siempre se ha encontrado en posesión de "el predio", por ello, las imágenes del Google Earth muestra a "el predio" cercado con cerco vivo, parte con material noble y otros materiales, sembrando algodón durante varios años y con gran esfuerzo ha recuperado "el predio", por haber sido víctima de hurto, robo e invasiones. Señala que "el predio" se encuentra en zona de expansión urbana y con zona de residencial de densidad media, conforme al Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2021-MDC. Por último, señala que se hace referencia a la Ley N° 29618, pero no se considera que "el predio" materia de regularización cuenta con justo título (escritura de transferencia) y tiene servicios de agua y luz eléctrica, pago de autovalúo, constancias de posesión emitidas por la Dirección Regional de Agricultura y Municipalidad Distrital de Castilla.

³ **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".

⁴ **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".

⁵ **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".

- 2.16. Que, el numeral 222.4, artículo 222^{o6} de "el Reglamento" y el inciso 4), numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022, modificada con Resolución N° 0059-2022/SBN (en adelante, "la Directiva"), prevé los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Cuando la posesión no cuente con las condiciones indicadas en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", pero se ejercite en forma efectiva; **2)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión; **3)** que el solicitante cuente con documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; y **4)** siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.17. Que, mediante escrito presentado el 26 de julio de 2022 (S.I. N° 19790-2022, a folio 1), "la Administrada" adjuntó los siguientes documentos: 1) Plano del Fundo Santo Tomás y Los Milagros de la Oficina de Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Alimentación-Zona Agraria I Piura-Tumbes, de septiembre de 1981 (folio 3); 2) Memoria descriptiva de lote de vivienda y plano perimétrico, emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos (folio 4); 3) Certificado y gráfico de búsqueda catastral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), emitido el 8 de noviembre de 2021 (folio 7); 4) Memoria descriptiva, plano perimétrico y de ubicación del predio "Hipoteca" del mes de octubre de 2021 (folio 10); 5) declaración jurada firmada por "la Administrada" (folios 13); 6) carta poder simple firmada por "la Administrada"; 7) declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del 22 de febrero de 2021 (folio 15); 8) Minuta de contrato privado de compraventa del 7 de mayo de 1993 (folio 17); 9) copia de constancia, Oficio N° 188-2019-ODAJUP-CSJPI/PJ y Oficio N° 5045-2019-P-CSJPI/PJ, emitida por la Corta Superior de Justicia de Piura (folio 17); 10) Certificación notarial de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio del 9 de diciembre de 2021 (folio 21); 11) formulario de liquidación de contrato de pequeña/mediana agricultura, emitida por el Banco Agrario del Perú del 11 de enero de 1979 y 15 de noviembre de 1979 (folio 30); 12) recibo de tarifa de agua del año de 1995, emitida por la Junta de Usuarios del distrito de Riego del medio y bajo Piura (folio 33); 13) Certificado de posesión N° 598-84 de los predios "Santo Tomás" y "Los Milagros"; 14) Memoria descriptiva y plano perimétrico del proyecto vivienda unifamiliar de agosto de 2010 (folio 35).
- 2.18. Que, mediante evaluación técnica que obra en el Informe Preliminar N° 970-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2022 (folio 38), se concluyó respecto a la evaluación realizada sobre los documentos presentados por "la Administrada" y que obra incorporado en el numeral 9 de "la Resolución impugnada", lo siguiente:

"(...).

- i) Se encuentra comprendido en su totalidad en ámbito sin antecedente registral.
- ii) Recae parcialmente sobre las Unidades catastrales Nros 10110, 10111, 10112 y 10120 de los cuales no se ha identificado información sobre personas vinculadas.

6 "Artículo 222.- Causales para la compraventa directa"

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

(...).

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)"

- iii) Se encuentra en su totalidad sobre el ámbito del Lote Petrolero XIII-B, otorgado a favor de la empresa Olympic, sucursal Perú (D.S N° 015-96-EM) para la explotación de hidrocarburos.
- iv) Recae totalmente en el ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Chira-Piura.
- v) Se ubica en zona de expansión urbana, es de topografía plana y pendiente suave, cercado por su lado Norte y Este y por su lado Suroeste con cerco vivo restringiendo el acceso de terceros, al interior se encuentra ocupado por una lotización tipo vivienda en proceso de consolidación, cuya antigüedad es posterior a enero de 2021. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth y la información proporcionada por "la Administrada".
- vi) Recae en zonificación residencial de densidad media (RDM) y en menor proporción con área sin zonificación asignada (proyección de vía) según el plano de zonificación propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de octubre, Castilla y Catacaos al 2032 de fecha diciembre de 2013".

2.18. Que, de lo expuesto, se advierte que "la Resolución impugnada" declaró improcedente la solicitud de "la Administrada", debido a que "el predio" se encuentra en ámbito sin inscripción registral. Al respecto, debe indicarse que todo acto de disposición y administración de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente, según lo dispuesto en el numeral 76.1, artículo 76⁷ de "el Reglamento" y el numeral 5.8⁸ de "la Directiva". De lo expuesto, "la SDDI" emitió un pronunciamiento sobre una exigencia previa a la admisión a trámite y no sobre el fondo de la petición, por lo cual, los documentos de "la Administrada" aún no han sido evaluados por dicha instancia, situación que perdurará hasta la inscripción de "el predio" a nombre del Estado representado por "la SBN" en el Registro de Predios de la SUNARP, acto que constituye competencia de Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE"), conforme a los artículos 49° y 50° del "TI del ROF de la SBN". Asimismo, "la SDDI" ha solicitado a "la SDAPE", para que evalúe en atención a su competencia, la primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado representado por "la SBN", mediante Memorandum N° 02781-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2021 (folio 45). En ese sentido, "la Resolución impugnada" fue emitida conforme a las normas vigentes, por lo cual, debe desestimarse el presente argumento, al no haberse evidenciado causal de nulidad prevista en el artículo 10° del "TUO de la LPAG".

2.19. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto a través del escrito presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), contra la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, por encontrarse de acuerdo a ley, 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.

III. **CONCLUSIONES:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde:

3.1. **ENCAUSAR** de oficio, el procedimiento recursivo hacia la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, por los fundamentos expuestos.

⁷Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente".

⁸5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios

La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente".

- 3.2. Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **CARMEN ROSA CASTRO FERNÁNDEZ**, representada por la señora Genara Castro Fernández, contra la Resolución N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto 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,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 26/10/2022 08:04:02-0500

Especialista en bienes estatales III

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

 Firmado digitalmente por:
CHAVEZ ARENAS Hector Manuel FAU
20131057823 hard
Fecha: 26/10/2022 08:17:18-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I N° 16.2.2