

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0024-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 18 de abril de 2023

**VISTO:**

El Expediente 1209-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por el administrado **ALBERTO GASPAR DURAND CASAS** contra la Resolución 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022, que resolvió declarar improcedente la solicitud de compraventa directa respecto al área de 500,04 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que se encuentra dentro de un ámbito mayor inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 41089 (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 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 “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 “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 Memorándum 00844-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023, “la SDDI” remitió el Expediente 1209-2022/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 9 de marzo de 2023 (S.I. 05894-2023, a folio 35) por el administrado **ALBERTO GASPAS DURAND CASAS** (en adelante, “el Administrado”) y la Resolución 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022 (en adelante, “la Resolución impugnada”, a folio 24), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”***

5. Que, mediante escrito presentado el 9 de marzo de 2023 (S.I. 05894-2023), “el Administrado” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y solicita que se declare procedente la solicitud de compraventa directa contenida en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI. Señala que “la Resolución impugnada” aún no ha sido notificada, por lo cual, considera que se encuentra dentro del plazo. Adjunta los siguientes documentos: **1)** Copia de “la Resolución impugnada”; **2)** solicitud de copia certificada de Constancia de posesión 3671-2010-SGCHEN-GDU/MUMT del 5 de diciembre de 2012 (folio 39); **3)** Constancia de posesión de lote del 17 de febrero de 2013, emitida por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial de Quebrada Retamal anexo 2, Manchay, IV etapa de Nueva Esperanza (folio 40); **4)** solicitud de reconocimiento como nuevo poseionario presentada por “el Administrado” al Presidente de la Junta de Posesionarios Parque Industrial Quebrada de Retamal – Manchay, Villa María del Triunfo, del 4 de febrero de 2013 (folio 41); **5)** Contrato de transferencia de posesión de un lote de terreno del 29 de enero de 2013 (folio 42); **6)** Constancia de posesión 3671-2010-SGCHCU-GDU/MVMT del 23 de agosto de 2010 (folio 45); **7)** copias de DNI de “el Administrado” y otros; **8)** certificado literal del Registro de Personas Jurídicas del 11974303 (folio 49).

6. Que, el escrito presentado por “el Administrado” contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 10), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por “la SDDI”, indicando lo siguiente:

6.1. “El Administrado” señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre “la SBN” y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el Órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”). Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de “el predio”, así como de sus frutos o productos.

6.2. “El Administrado” señala que se encuentra poseyendo “el predio” desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”.

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

8.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

8.2. 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.

8.3. 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)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “el Administrado” tomó conocimiento en forma espontánea y oportuno de “la Resolución impugnada”, porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI ubicado en el Sistema de Gestión Documental de “la SBN” (SGD), se advierte que dicha Resolución

aún no ha sido notificada, por no haberse ubicado la dirección de “el Administrado”, señalada en el escrito presentado el 7 de octubre de 2022 (S.I. 26639-2022, a folio 1).

8.4. Debe concluirse que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 9 de marzo de 2023 (S.I. 05894-2023), tomándose dicha fecha como inicio del plazo para impugnar, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2 del artículo 27° del “TUO de la LPAG”<sup>3</sup>.

9. Que, por tanto, “el Administrado” cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar la eficacia de “la Resolución impugnada”.

### **Descripción de los hechos**

10. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito del 7 de octubre de 2022 (S.I. 26639-2022, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio” por la causal establecida en el numeral 222.3 del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, “la SDDI” realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 01475-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (folio 16), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** “El predio” se encuentra en un área de mayor extensión inscrita en la partida registral 12172773 inscrita a favor del Estado, representado por “la SBN” de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX, Sede Lima, asignado con el Código único SINABIP – CUS 41089; **2)** se encuentra superpuesto totalmente con el Área Natural de Amortiguamiento denominado “Loma Villa María del Triunfo”, aprobado con Resolución Ministerial 0401-2013.MINAGRI del 17 de octubre de 2013; **3)** “el predio” se encuentra afectado por proceso judicial 063-2014 (Expediente 0041-2014), no concluido; **5)** “el Administrado” no presenta documentación que acreditaría la antigüedad de posesión emitidos por entidad pública con fecha cierta antes del 25 de noviembre de 2010; y **6)** “el predio” se ubica en zona de expansión urbana, con topografía de pendiente moderada, arenoso, pedregoso, se aprecia que estuvo desocupado totalmente, como lo demuestran las imágenes 2002 al 2011, en la imagen 2013 se aprecia una edificación precaria tipo vivienda de área 11.00 m<sup>2</sup> (1,20%) aproximadamente, ya que para el 2014 hasta la actualidad el área construida tiene el área construida de 208,00 m<sup>2</sup> (41,60%), lo que se puede demostrar en la imagen del StreetView del 2014.

---

<sup>3</sup> “27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad. (Texto según el artículo 27 de la Ley N° 27444)”.

## **Respecto a los argumentos de “el Administrado”**

**12. Argumento que obra en el numeral 6.1):** “El Administrado” señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre “la SBN” y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el Órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de “la Directiva”. Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de “el predio”, así como de sus frutos o productos.

**13.** Que, no obstante lo indicado por “el Administrado”, debe tomarse en consideración que “la Resolución impugnada” declaró improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” no por la existencia de un proceso judicial, sino porque “el predio” se ubica dentro de un área declarada como ecosistema frágil; por lo cual, se estima necesario precisar los alcances del mencionado acto administrativo.

**14.** Que, la citada situación está relacionada con el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre<sup>4</sup>, el cual prohíbe que el cambio de uso actual de tierras de uso mayor forestal y de protección, así como prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión de tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.

**15.** Que, el inciso 2 del numeral 3.3 de “el Reglamento” dispone que los bienes de dominio público son aquellos predios estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, entre otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición, por lo cual, tienen la condición de inalienables, imprescriptibles e inembargables.

**16.** Que, revisado el Informe Preliminar 01475-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (folio 16), se concluye que “el predio” se encuentra dentro ecosistema frágil “Lomas de Villa María”, reconocido mediante Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013<sup>5</sup>; lo cual, trae como consecuencia que

---

<sup>4</sup> **Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre**, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de julio de 2011.  
**“Artículo 37. Prohibición de cambio de uso actual de tierras de capacidad de uso mayor forestal y de protección**  
*En tierras de capacidad de uso mayor forestal y de capacidad de uso mayor para protección, con o sin cobertura vegetal, se prohíbe el cambio de uso actual a fines agropecuarios.*

*Se prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión en tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.*

*Ello no impide el otorgamiento de derechos reales mediante contratos de cesión en uso, en forma excepcional y sujetos a los más rigurosos requisitos de sostenibilidad ambiental, en áreas zonificadas como de tratamiento especial, en el marco de la presente Ley y su reglamento. Esta disposición se establece sin perjuicio de los derechos y tierras de las comunidades nativas y campesinas”.*

<sup>5</sup> **Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013**, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 18 de octubre de 2013

**“Artículo 1.- Reconocer e inscribir en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, a la Loma Villa María del Triunfo como Ecosistema Frágil, la misma que se encuentra ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo,**

“la SDDI” no pueda emitir actos de disposición sobre “el predio”, en atención a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre y el inciso 2 del numeral 3.3 de “el Reglamento”.

**17.** Que, por otro lado, debe recordarse que el presente procedimiento guarda similitud con el caso contenido en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI, relacionado con otro predio ubicado en el mismo distrito donde se ubica “el predio” y en donde “la SDDI” solicitó información a la Procuraduría Pública de “la SBN” (en adelante, “la PP”), mediante Memorándum 00193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2023 (folio 35 del Expediente 1284-2022/SBNSDDI), el cual fue atendido con Memorándum 00129-2023/SBN-PP del 20 de enero de 2023 (folio 65), en donde “la PP” señala que el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, se encuentra en etapa probatoria.

**18.** Que, este proceso tiene como demandada a “la SBN” para determinar el mejor derecho de propiedad con la Comunidad Campesina de Llanavilla. Asimismo, efectuada la búsqueda en el Aplicativo Procesos Judiciales y la página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, “la PP” pudo verificar que en dicho proceso se encuentra pendiente de resolverse un pedido de intervención litisconsorcial del tercero Alberto Ramírez Quispe, según señala la Resolución 18 de fecha 15 de noviembre de 2021, emitida por el Primer Juzgado Mixto de Villa María del Triunfo.

**19.** Que, estos hechos determinaron que “la SDDI” suspendiera el procedimiento administrativo contenido en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI mediante Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023, la cual fue confirmada mediante Resolución 022-2023/SBN-DGPE del 5 de abril de 2023.

**20.** Que, cabe mencionar que ese predio no estaba comprendido dentro de algún ecosistema frágil; lo cual sí sucede con “el predio”, por la existencia del ecosistema frágil “Lomas de Villa María”, reconocido mediante Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013 y está demostrado en el Informe Preliminar 01475-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (folio 16); siendo ambos casos diferentes y por tanto, no correspondía que “la SDDI” suspendiera el procedimiento del Expediente 1209-2022/SBNSDDI, respecto a “el predio”, a pesar de estar dentro de un proceso judicial, “la SDDI”; menos aún continuarlo, ya que existe la condición jurídica de dominio público sobre “el predio”, que prohíbe su enajenación de acuerdo a las normas indicadas. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

**21.** Argumento que obra en el numeral 6.2): “El Administrado” señala que se encuentra poseyendo “el predio” desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”.

**22.** Que, este argumento se encuentra relacionado con el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, ya citada.

---

*provincia y departamento de Lima, con una superficie de 691.48 hectáreas, cuya delimitación de su distribución natural se muestra en el Mapa y Memoria Descriptiva que en Anexo forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial.*

**23.** Que, en virtud de dicha norma y lo indicado por “el Administrado”, quien aduce tener posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que adjuntó documentos para demostrarlo, como constancias de posesión, contrato; declaraciones juradas sobre impuesto a la renta y otros que obran de folios 2 a 15 y 39 a 58 del Expediente 1209-2022/SBNSDDI; lo cierto es que dichos medios probatorios no enervan la condición jurídica de predio de dominio público y de ecosistema frágil que ostenta “el predio”, siendo irrelevante para efectos de obtener el derecho de propiedad sobre el mismo, que los documentos pudieran demostrar posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, porque “el predio” es inalienable, imprescriptible e inembargable.

**24.** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada”, siendo innecesario pronunciarse respecto al mérito probatorio de los documentos presentados por “el Administrado” en el Expediente 1209-2022/SBNSDDI; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la el administrado **ALBERTO GASPAS DURAND CASAS** contra la Resolución 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR** la Resolución 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Firmado por:**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00160-2023/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Alberto Gaspar Durand Casas

REFERENCIA : a) Memorándum 00844-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 05894-2023  
c) Expediente 1209-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 17 de abril de 2023

---

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"), trasladó el recurso de apelación presentado con escrito del 9 de marzo de 2023 (S.I. 05894-2023, a folio 35) por el administrado **ALBERTO GASPAR DURAND CASAS** (en adelante, "el Administrado") contra la Resolución 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022, que declaró improcedente la solicitud de compraventa directa respecto al área de 500,04 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que se encuentra dentro de un ámbito mayor inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 41089 (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 00844-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 1209-2022/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 9 de marzo de 2023 (S.I. 05894-2023, a folio 35) por "el Administrado" y la Resolución 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022 (en adelante, "la Resolución impugnada", a folio 24), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"***

- 2.1. Mediante escrito presentado el 9 de marzo de 2023 (S.I. 05894-2023), "el Administrado" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y solicita que se declare procedente la solicitud de compraventa directa contenida en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI. Señala que "la Resolución impugnada" aún no ha sido notificada, por lo cual, considera que se encuentra dentro del plazo. Adjunta los siguientes documentos: **1)** Copia de "la Resolución impugnada"; **2)** solicitud de copia certificada de Constancia de posesión 3671-2010-SGCHEN-GDU/MUMT del 5 de diciembre de 2012 (folio 39); **3)** Constancia de posesión de lote del 17 de febrero de 2013, emitida por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial de Quebrada Retamal anexo 2, Manchay, IV etapa de Nueva Esperanza (folio 40); **4)** solicitud de reconocimiento como nuevo poseionario presentada por "el Administrado" al Presidente de la Junta de Posesionarios Parque Industrial Quebrada de Retamal – Manchay, Villa María del Triunfo, del 4 de febrero de 2013 (folio 41); **5)** Contrato de transferencia de posesión de un lote de terreno del 29 de enero de 2013 (folio 42); **6)**



Constancia de posesión 3671-2010-SGCHCU-GDU/MVMT del 23 de agosto de 2010 (folio 45); **7**) copias de DNI de "el Administrado" y otros; **8**) certificado literal del Registro de Personas Jurídicas del 11974303 (folio 49).

2.2. El escrito presentado por "el Administrado" contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 10), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

2.2.1. "El Administrado" señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre "la SBN" y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el Órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, "la Directiva"). Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de "el predio", así como de sus frutos o productos.

2.2.2. "El Administrado" señala que se encuentra poseyendo "el predio" desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de "el predio".

2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.3.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG"; debe señalarse que "el Administrado" tomó conocimiento en forma espontánea y oportuno de "la Resolución impugnada", porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI ubicado en el Sistema de Gestión Documental de "la SBN" (SGD), se advierte que dicha Resolución aún no ha sido notificada, por no haberse ubicado la dirección de "el

Administrado", señalada en el escrito presentado el 7 de octubre de 2022 (S.I. 26639-2022, a folio 1).

- 2.3.4. Debe concluirse que "el Administrado" presentó su recurso de apelación el 9 de marzo de 2023 (S.I. 05894-2023), tomándose dicha fecha como inicio del plazo para impugnar, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2 del artículo 27° del "TUO de la LPAG"<sup>1</sup>.
- 2.4. Por tanto, "el Administrado" cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar la eficacia de "la Resolución impugnada".

### **Descripción de los hechos**

- 2.5. "La SDDI" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por "el Administrado" mediante escrito del 7 de octubre de 2022 (S.I. 26639-2022, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de "el predio" por la causal establecida en el numeral 222.3 del artículo 222° de "el Reglamento".
- 2.6. "La SDDI" realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 01475-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (folio 16), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** "El predio" se encuentra en un área de mayor extensión inscrita en la partida registral 12172773 inscrita a favor del Estado, representado por "la SBN" de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX, Sede Lima, asignado con el Código único SINABIP – CUS 41089; **2)** se encuentra superpuesto totalmente con el Área Natural de Amortiguamiento denominado "Loma Villa María del Triunfo", aprobado con Resolución Ministerial 0401-2013.MINAGRI del 17 de octubre de 2013; **3)** "el predio" se encuentra afectado por proceso judicial 063-2014 (Expediente 0041-2014), no concluido; **5)** "el Administrado" no presenta documentación que acreditaría la antigüedad de posesión emitidos por entidad pública con fecha cierta antes del 25 de noviembre de 2010; y **6)** "el predio" se ubica en zona de expansión urbana, con topografía de pendiente moderada, arenoso, pedregoso, se aprecia que estuvo desocupado totalmente, como lo demuestran las imágenes 2002 al 2011, en la imagen 2013 se aprecia una edificación precaria tipo vivienda de área 11.00 m<sup>2</sup> (1,20%) aproximadamente, ya que para el 2014 hasta la actualidad el área construida tiene el área construida de 208,00 m<sup>2</sup> (41,60%), lo que se puede demostrar en la imagen del StreetView del 2014.
- 2.7. En virtud al Informe Preliminar 01475-2022/SBN-DGPE-SDDI, "la SDDI" emitió "la Resolución impugnada", la cual constituye objeto de la presente evaluación.

### **Respecto a los argumentos de "el Administrado"**

- 2.8. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): "El Administrado" señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre "la SBN" y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el Órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral

<sup>1</sup> "27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad. (Texto según el artículo 27 de la Ley N° 27444)".

- 5.12 de "la Directiva". Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de "el predio", así como de sus frutos o productos.
- 2.9. No obstante lo indicado por "el Administrado", debe tomarse en consideración que "la Resolución impugnada" declaró improcedente la solicitud de compraventa directa de "el predio" no por la existencia de un proceso judicial, sino porque "el predio" se ubica dentro de un área declarada como ecosistema frágil; por lo cual, se estima necesario precisar los alcances del mencionado acto administrativo.
- 2.10. La citada situación está relacionada con el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre<sup>2</sup>, el cual prohíbe que el cambio de uso actual de tierras de uso mayor forestal y de protección, así como prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión de tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.
- 2.11. El inciso 2 del numeral 3.3 de "el Reglamento" dispone que los bienes de dominio público son aquellos predios estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, entre otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición, por lo cual, tienen la condición de inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- 2.12. Revisado el Informe Preliminar 01475-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (folio 16), se concluye que "el predio" se encuentra dentro ecosistema frágil "Lomas de Villa María", reconocido mediante Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013<sup>3</sup>; lo cual, trae como consecuencia que "la SDDI" no pueda emitir actos de disposición sobre "el predio", en atención a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre y el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3 "el Reglamento"<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> **Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre**, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de julio de 2011.  
**"Artículo 37. Prohibición de cambio de uso actual de tierras de capacidad de uso mayor forestal y de protección**  
*En tierras de capacidad de uso mayor forestal y de capacidad de uso mayor para protección, con o sin cobertura vegetal, se prohíbe el cambio de uso actual a fines agropecuarios.  
Se prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión en tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.*

*Ello no impide el otorgamiento de derechos reales mediante contratos de cesión en uso, en forma excepcional y sujetos a los más rigurosos requisitos de sostenibilidad ambiental, en áreas zonificadas como de tratamiento especial, en el marco de la presente Ley y su reglamento. Esta disposición se establece sin perjuicio de los derechos y tierras de las comunidades nativas y campesinas".*

<sup>3</sup> **Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013**, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 18 de octubre de 2013

**"Artículo 1.- Reconocer e inscribir en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, a la Loma Villa María del Triunfo como Ecosistema Frágil, la misma que se encuentra ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, con una superficie de 691.48 hectáreas, cuya delimitación de su distribución natural se muestra en el Mapa y Memoria Descriptiva que en Anexo forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial.**

<sup>4</sup> **Decreto Supremo 008-2021, Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, publicado el 10 de abril de 2021.

**"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".

- 2.13. Por otro lado, debe recordarse que el presente procedimiento guarda similitud con el caso contenido en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI, relacionado con otro predio ubicado en el mismo distrito donde se ubica "el predio" y en donde "la SDDI" solicitó información a la Procuraduría Pública de "la SBN" (en adelante, "la PP"), mediante Memorándum 00193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2023 (folio 35 del Expediente 1284-2022/SBNSDDI), el cual fue atendido con Memorándum 00129-2023/SBN-PP del 20 de enero de 2023 (folio 65), en donde "la PP" señala que el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, se encuentra en etapa probatoria.
- 2.14. Dicho proceso tiene como demandada a "la SBN" para determinar el mejor derecho de propiedad con la Comunidad Campesina de Llanavilla. Asimismo, efectuada la búsqueda en el Aplicativo Procesos Judiciales y la página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, "la PP" pudo verificar que en dicho proceso se encuentra pendiente de resolverse un pedido de intervención litisconsorcial del tercero Alberto Ramírez Quispe, según señala la Resolución 18 de fecha 15 de noviembre de 2021, emitida por el Primer Juzgado Mixto de Villa María del Triunfo.
- 2.15. Estos hechos determinaron que "la SDDI" suspendiera el procedimiento administrativo contenido en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI mediante Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023, la cual fue confirmada mediante Resolución 022-2023/SBN-DGPE del 5 de abril de 2023.
- 2.16. Cabe mencionar que ese predio no estaba comprendido dentro de algún ecosistema frágil; lo cual sí sucede con "el predio", por la existencia del ecosistema frágil "Lomas de Villa María", reconocido mediante Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013 y está demostrado en el Informe Preliminar 01475-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (folio 16); siendo ambos casos diferentes y por tanto, no correspondía que "la SDDI" suspendiera el procedimiento del Expediente 1209-2022/SBNSDDI, respecto a "el predio", a pesar de estar dentro de un proceso judicial, "la SDDI"; menos aún continuarlo, ya que existe la condición jurídica de dominio público sobre "el predio", que prohíbe su enajenación de acuerdo a las normas indicadas. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.
- 2.17. Argumento que obra en el numeral 2.2.2: "El Administrado" señala que se encuentra poseyendo "el predio" desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de "el predio".
- 2.18. Este argumento se encuentra relacionado con el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, ya citada.
- 2.19. En virtud de dicha norma y lo indicado por "el Administrado", quien aduce tener posesión sobre "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que adjuntó documentos para demostrarlo, como constancias de posesión, contrato; declaraciones juradas sobre impuesto a la renta y otros que obran de folios 2 a 15 y 39 a 58 del Expediente 1209-2022/SBNSDDI; lo cierto es que dichos medios probatorios no enervan la condición jurídica de predio de dominio público y de ecosistema frágil que ostenta "el predio", siendo irrelevante para efectos de obtener el derecho de propiedad sobre el mismo, que los documentos pudieran demostrar posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, porque "el predio" es inalienable, imprescriptible e inembargable conforme a la normativa vigente acotada.
- 2.20. En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "el Administrado" contra "la Resolución impugnada", siendo innecesario pronunciarse respecto al mérito probatorio de los documentos presentados por "el

Administrado" en el Expediente 1209-2022/SBNSDDI; dándose por agotada la vía administrativa.

**III. CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **ALBERTO GASPAR DURAND CASAS** contra la Resolución 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022.

**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](http://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. 15.2.2