

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0033-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 10 de mayo de 2023.

VISTO:

El Expediente 1247-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por Celestino Huamán Flores, contra la Resolución 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023, que resolvió declarar improcedente la solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA** bajo la causal prevista en el numeral 222.4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA respecto al predio de 1 384,65 m², ubicado en el km 34 de la Panamericana Norte, margen derecha ruta Lima-Ancón, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; que forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS 53930 (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 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 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 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 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 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 1300-2023/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 5 de abril de 2023 (S.I. 08334-2023, a folio 93) por la **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO** (en adelante, “la Administrada”) y la Resolución 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023 (en adelante, “la Resolución impugnada”, a folio 79), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”

5. Que, mediante escrito presentado el 4 de abril de 2023 (S.I. 08334-2023), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y solicita que se revoque y se declare procedente la solicitud de compraventa directa. Adjunta: **1)** Duplicado de vouchers de pago emitidos por la Municipalidad de Carabayllo (folios 103 al 110); **2)** solicitud del 21 de junio de 2004 (folio 111); **3)** Oficio 1970-2011/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2011 (folio 113); **4)** Oficio 1094-2015/SBN-DGPE-SDS del 3 de junio de 2015 (folio 114); **5)** Carta 149-2016-A/MDC del 8 de marzo de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 115); **6)** Carta 292-2016-A/MDC del 2 de junio de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 116); **7)** Resolución de Gerencia 136-2019/GDUR-MDC del 8 de marzo de 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 117); **8)** Acta de compromiso del 11 de septiembre de 2019 (folio 120); **9)** Acta de compromiso del 25 de septiembre de 2020 (folio 121); **10)** Acta de compromiso del 24 de septiembre de 2019 (folio 122); **11)** solicitud de licencia provisional para el funcionamiento del Mercado Mayorista de las Lomas de Carabayllo del 26 de septiembre de 2019 (folio 124); **12)** Notificación 639-2023/SBN-GG-UTD del 15 de marzo de 2023 y sus anexos (folio 130 a 151) e incluye “la Resolución impugnada”; **13)** DNI del Representante de “la Administrada” (folio 128); **14)** copia literal de la partida 11607086 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima (folio 152).

6. Que, el escrito presentado por “la Administrada” contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 2), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por “la SDDI”, indicando que es poseedora de “el predio” desde el año 2003, en forma pacífica, continua y pública reconocida por “la SBN”. Sostiene que desde el año 2004 impulsó la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado para obtener luego la adjudicación de “el predio”. Sin embargo, “la Resolución impugnada” ha negado el derecho fundamental de acceso a la propiedad mediante un mecanismo legal regulado en “el Reglamento”, tornándose en una decisión arbitraria e irrazonable, debido a que en su oportunidad reconoció a “la Administrada” como poseedora de “el predio” y después lo niega, afectando el debido procedimiento y el derecho a la debida motivación de las resoluciones administrativas.

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” 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:

- 7.1. 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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”; por cuanto recibió la Notificación 639-2023/SBN-GG-UTD el 28 de marzo de 2023, a través de su Tesorero, como se observa en el cargo (folio 89).
- 7.4. Debe concluirse que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 4 de abril de 2023 (S.I. 08334-2023), es decir, dentro del plazo para impugnar, que comprendió desde el 29 de marzo al 20 de abril de 2023.

8. Que, por tanto, “la Administrada” 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 validez y eficacia de “la Resolución impugnada”.

Descripción de los hechos

9. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito del 30 de noviembre de 2022 (S.I. 32386-2022, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio” por la causal establecida en el numeral 222.4 del artículo 222° de “el Reglamento”.

10. Que, “la SDDI” realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 00025-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023 (folio 59), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** “El predio” forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS 53930; **2)** “el predio” se encuentra muy próximo a las vías arteriales denominadas vía periurbana y avenida Santa María; **3)** el CUS 53930 del cual forma parte “el predio” se encuentra registrado en el Portafolio Inmobiliario con código 9-2016, cuya potencialidad es comercial; **4)** “el predio” se superpone totalmente con dos (2) procesos judiciales no concluidos: a) Legajo 224-2021 con Expediente judicial 582-2021 y b) Legajo 464-2016 y Expediente judicial 03369-2016 y se superpone en forma total con proceso por judicializar con número de legajo M_1424_2016; **5)** “el predio” no se superpone con comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, concesiones mineras, monumentos arqueológicos prehispánicos y CIRAS, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión; **6)** “la Administrada” adjuntó documentación de impuesto predial-declaración jurada de autoavalúo (HR y PR) del año 2003 al 2014, cuyos recibos fueron cancelados el año 2022; por lo cual, se desprende que no ha presentado documentos sustentatorios que acrediten posesión antes del 25 de noviembre de 2010; y **7)** revisadas las imágenes satelitales del Google Earth del período del 11 de abril de 2009 hasta el 31 de mayo de 2022, se visualiza que “el predio” se encuentra ocupado en la actualidad y agrega que dicha ocupación es de terceros de acuerdo a la Ficha Técnica 038-2016/SBN-DGPE-SDDI y Ficha Técnica 2254-2017/SBN-DGPE-SDDI, en donde la mayoría de los puestos son de material prefabricado.

11. Que, en virtud al Informe de Brigada 00025-2023/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” emitió el Informe de Brigada 00201-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023 (folio 69); el Informe Técnico Legal 0229-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023 (folio 74) y “la Resolución impugnada”, la cual constituye objeto de la presente evaluación.

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

12. Argumento que obra en el numeral 6.): “La Administrada” señala que es poseedora de “el predio” desde el año 2003, en forma pacífica, continua y pública reconocida por “la SBN”. Sostiene que desde el año 2004 impulsó la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado para obtener luego la adjudicación de “el predio”. Sin embargo, “la Resolución impugnada” ha negado el derecho fundamental de acceso a la propiedad mediante un mecanismo legal regulado en “el Reglamento”, tornándose en una decisión arbitraria e irrazonable, debido a que en su oportunidad reconoció a “la Administrada” como poseedora de “el predio” y después lo niega, afectando el debido procedimiento y el derecho a la debida motivación de las resoluciones administrativas.

13. Que, previamente a evaluar el argumento, debe indicarse que acerca de los requisitos, el numeral 222.4, artículo 222^{o3} de “el Reglamento”, dispone lo siguiente: **1)** Que la posesión incumpla las condiciones indicadas en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, pero que ésta se ejerza en forma efectiva, 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 la posesión, custodia y conservación del área para sí; y **2)** que dicho ejercicio de la posesión se realice desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

14. Que, de lo expuesto, “la Administrada” debe demostrar la posesión efectiva sobre “el predio”, lo cual se demuestra a través de cualquiera de los documentos previstos en el numeral 222.3 del artículo 222 de “el Reglamento”, que son los siguientes: **a)** Declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos e pago correspondientes a los años de posesión de “el predio”, precisándose que las declaraciones efectuadas en vía de regularización, sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente; **b)** instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión de “el predio” a favor del solicitante; **c)** acta de inspección judicial o notarial de “el predio”; **d)** cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión a favor del solicitante o predecesores; **e)** plano visado por la municipalidad respectiva, donde se acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica y el acta de asamblea

³Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento de la Ley 29151, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10 de abril de 2021.

“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 indubitadamente 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.

(...)”.

general en que conste la cesión de la posesión de dichos asociados a favor de la persona jurídica; y además adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que “el predio” no se encuentra bajo su competencia, de acuerdo al numeral 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento”.

15. Que, el numeral 95.1 del artículo 95 de “el Reglamento”, dispone que la existencia de cargas gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten los predios estatales, no limita la aprobación del acto de disposición a favor de entidades o particulares; siempre que se comunique al eventual adquirente, sobre su existencia.

16. Que, asimismo, el numeral 95.2 del artículo 95 de “el Reglamento”, prescribe que respecto a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando existe medida cautelar de no innovar o se presente conflictos con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75 del “TUO de la LPAG”.

17. Que, según lo dispuesto en el numeral 5.7.1⁴ de la Directiva N° 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 mediante Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”), la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado y además, éste debe encontrarse en posesión a la fecha de presentación de la solicitud.

18. Que, en ese sentido, para la procedencia de la compraventa directa por la causal 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento” resulta indispensable demostrar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 e inclusive, a la fecha de presentación de la solicitud.

19. Que, revisado el escrito del 30 de noviembre de 2022 (S.I. 32386-2022, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio” por la causal establecida en el numeral 222.4 del artículo 222° de “el Reglamento”, se advierte en relación a los documentos exigidos por las normas glosadas que “el predio” constituye dominio privado del Estado, representado por “la SBN” por encontrarse dentro de otro de mayor extensión, de acuerdo a la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado (folio 10).

20. Que examinadas las declaraciones juradas de autoavalúo (HR y PR) de los años 2003 al 2021 (folios 13 a 50) y 2022 (folios 13 a 36), se revela que se emitieron el

⁴Directiva N° 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 mediante Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 7 de enero de 2022.

5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión

*5.7.1 Para la evaluación de las causales de compraventa directa por posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el/la administrado(a) en calidad de prueba, y además, este(a) debe encontrarse en posesión a la fecha de presentación de la solicitud, lo cual se comprueba en la inspección técnica efectuada en el procedimiento.
(...)”.*

5 de mayo de 2022, por lo cual, dichos documentos sólo demuestran la antigüedad de la posesión a partir de esa fecha, siendo las demás declaraciones posteriores al 25 de noviembre de 2010 (folios 37 a 52).

21. Que, no obstante lo indicado en el párrafo precedente, al ser evaluados en conjunto las declaraciones juradas de autoavalúo (HR y PR) y los vouchers de pagos efectuados a la Municipalidad Distrital de Carabayllo por concepto de impuesto predial y que corren de folio 104 a 110, se debe indicar que sólo el voucher del 14 de octubre de 2009 por el monto de S/ 29,32 (veintinueve con 00/32 soles y a folio 104), corresponde al período anterior al 25 de noviembre de 2010 y guarda relación con el monto de la base imponible de impuesto a la renta que ascendió a S/. 523,94 (quinientos veintitrés con 00/94 soles), el cual obra en las declaraciones juradas correspondientes al año 2009 (folio 25 a 26). Sin embargo, debe tenerse en consideración que la declaración jurada del impuesto predial del año 2009 (PR, a folio 26), indicó *“Estado de conservación: Terreno sin construir y uso del predio: T.S.C”*. Asimismo, el voucher del 14 de octubre de 2009 (folio 104), no precisó la ubicación exacta del predio, respecto al cual, se pagó el impuesto.

22. Que, en consecuencia, no se evidencia con dichos documentos que “la Administrada” haya ejercido la posesión efectiva de “el predio” con delimitación por obra civil. Asimismo, el resto de los vouchers adjuntos al recurso de apelación fueron generados en fechas comprendidas entre el 20 de enero de 2012 y el 30 de septiembre de 2022, fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010.

23. Que, asimismo, la Constancia de no adeudo tributario 5319-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 12 de octubre de 2022 (folio 12), sólo acredita la carencia de deuda a dicha fecha, la cual, es posterior al 25 de noviembre de 2010.

24. Que, el documento denominado “CIR-Comprobante de Información Registrada 3119-1” (folio 53) impreso de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y Aduanas (SUNAT), sólo revela la calidad de contribuyente de “la Administrada” desde su inscripción el 18 de noviembre de 2022, no evidenciándose que demuestre la posesión de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, como exige la norma.

25. Que, el documento denominado “Registro de Mercados de Abasto sin licencia de funcionamiento 006-2021-GSGAPS/MDC” sin fecha de emisión y con vigencia al 31 de diciembre de 2021 (folio 57), así como el documento denominado “Registro de mercados de abasto para el cumplimiento de la meta 6 Regulación del funcionamiento de mercados de abasto para prevenir y contener la Covid-19 y mejorar el acceso a la alimentación saludable” con vigencia al 31 de diciembre de 2022 (folio 58), tampoco corresponden al período anterior al 25 de noviembre de 2010.

26. Que, en relación a la solicitud de inscripción de primera de dominio promovida por “la Administrada” con escrito del 21 de junio de 2004 (S.I. 06241-2004, a folio 111), debe señalarse que no constituye instrumento público o privado de fecha cierta, porque sólo es una petición que no acredita la transferencia de la posesión de “el predio” a favor de “la Administrada” como exige el literal b) del inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”. Asimismo, el predio mencionado en ese documento es mayor que “el predio”, por cuanto aquél tiene una extensión de 28 383,63 m².

27. Que, respecto al Oficio 1970-2011/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2011 (folio 113); Oficio 1094-2015/SBN-DGPE-SDS del 3 de junio de 2015 (folio 114); Carta 149-2016-A/MDC del 8 de marzo de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 115); Carta 292-2016-A/MDC del 2 de junio de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 116); Resolución de Gerencia 136-2019/GDUR-MDC del 8 de marzo de 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 117); Acta de compromiso del 11 de septiembre de 2019 (folio 120); Acta de compromiso del 25 de septiembre de 2020 (folio 121); Acta de compromiso del 24 de septiembre de 2019 (folio 122); y solicitud de licencia provisional para el funcionamiento del Mercado Mayorista de las Lomas de Carabayllo del 26 de septiembre de 2019 (folio 124); estos documentos tienen fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no sustentan la posesión anterior a esa fecha, conforme al numeral 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento”.

28. Que, sin perjuicio de lo señalado, debe tenerse en consideración que la Carta 149-2016-A/MDC del 8 de marzo de 2016 (folio 115) y Carta 292-2016-A/MDC del 2 de junio de 2016 (folio 116), emitidas por la Municipalidad Distrital de Carabayllo; están dirigidas a la Representante del “Mercado Huarango”, que constituye otra entidad, distinta a “la Administrada” y cuya dirección tampoco se consignó en esos documentos. Por tanto, no se evidencia la posesión, custodia y conservación de “el predio” por “la Administrada” y para sí (exclusiva) en el año 2016, de acuerdo a los documentos indicados en el párrafo precedente.

29. Que, el Oficio 1970-2011/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2011 (folio 113), no tuvo por finalidad reconocer la posesión de “la Administrada”, sino comunicarle que el predio de 3 184,12 m², sería tasado a valor comercial, por lo cual, se le solicitó aceptar esa condición para proseguir con el procedimiento de compraventa directa (S.I. 02149-2011), pero no implicó decisión alguna sobre el fondo del procedimiento.

30. Que, el Oficio 1094-2015/SBN-DGPE-SDS del 3 de junio de 2015 (folio 114), emitido por la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”); a través del cual, se solicitó la desocupación del predio de 3 184,12 m², por haberlo ocupado sin autorización. En ese sentido, no se reconoció posesión sobre “el predio”, sino que, en virtud de la ocupación no autorizada, se requirió su retiro.

31. Que, además debe indicarse que la Resolución de Gerencia 136-2019/GDUR-MDC del 8 de marzo de 2019 (folio 117), emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, se limitó a declarar improcedente la solicitud de constancia de

posesión presentada por “la Administrada”, debido a que no había presentado el plano visado para servicios básicos, lo cual, no implica reconocimiento de posesión.

32. Que, examinados los medios probatorios presentados por “la Administrada” y confrontados con la Ficha Técnica 0038-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016 (folio 88) y Ficha Técnica 2254-2017/SBN-DGPE-SDS del 13 de octubre de 2017 (folio 85), se evidencia lo siguiente:

32.1. “El predio” solicitado en compraventa directa coincide en la ubicación y con la partida del ámbito de 3 184,12 m² que tiene mayor extensión, inscrito en la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado y con CUS 53930, el cual se ubica en el ámbito inspeccionado en las Fichas Técnicas aludidas.

32.2. La Ficha Técnica 0038-2016/SBN-DGPE-SDDI mencionó la existencia de terceros ocupantes en el predio de 3 184,12 m², del cual forma parte “el predio”, los cuales están agrupados en diferentes asociaciones y puestos comerciales, entre las cuales señalaron que estaba “la Administrada” (primer párrafo).

32.3. La Ficha Técnica 2254-2017/SBN-DGPE-SDS indicó que el predio de 3 184,12 m² está ocupado en su totalidad (100%) por la Asociación de Vivienda “Los Álamos de Carabaylo”.

32.4. “La SDDI” a través del Informe de Brigada 231-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016, el cual citó al Informe Preliminar 0025-2023/SBN-DGPE-SDDI, advierte que en el Sistema Integrado Documentario de “la SBN” se identificó que la Asociación de Vivienda “Los Álamos de Carabaylo” solicitó la compraventa directa de áreas que forman parte del predio de 3 184,12 m², como puede observarse en la S.I 00718-2013, 00847-2013, 10772-2013, 15908-2013, 20241-2013, 08196-2014, 11899-2014, 14627-2014, 22629-2014, 12533-2015; así como otro ocupante identificado como Fredy Quiña Chalco aludió encontrarse en dicho predio a través de las S.I. 14942-2011, 19557-2011, 10146-2014 y 17525-2014.

33. Que, en consecuencia, se demuestra que “la Administrada” incumple con el requisito de demostrar que ejerce la posesión, custodia y conservación de “el predio” para sí y en forma efectiva frente a terceros, lo cual coincide con los procesos judiciales advertidos por “la SDDI” que recaen sobre áreas que abarcan a “el predio”.

34. Que, respecto a la existencia de procesos judiciales que limiten la emisión de un acto de disposición por demostrarse la existencia de una medida cautelar de no innovar o los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional; debe indicarse que revisado el Expediente 1247-2022/SBNSDDI, se advierte que “la SDDI” consultó a la Procuraduría Pública de “la SBN” sobre el estado de dos (2) procesos judiciales

identificados en el Informe Preliminar 00025-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023 (folio 59), con Memorándum 00364-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2023 (folio 66).

35. Que, la Procuraduría Pública de “la SBN” indicó a través del Memorándum 00214-2023/SBN-PP del 3 de febrero de 2023 (folio 67), que advirtió dos (2) procesos judiciales que son los siguientes:

35.1. Expediente judicial 582-2021 (Legajo 0224-2021): Reivindicación. Demandante: “La SBN”. Demandado: “La Administrada”. Pretensión: Solicita la restitución de “el predio”. Estado: No concluido. Etapa postulatoria.

35.2. Expediente judicial 03369-2016 (Legajo 464-2016): Prescripción adquisitiva. Demandante: Fredy Quiña Chalco. Demandado: “La SBN”. Pretensión: Solicita la prescripción adquisitiva de un predio de 51 239,54 m². Estado: Concluido, pero notificación en trámite.

36. Que, verificados dichos procesos judiciales en el Sistema de Consulta de Expedientes Judiciales (CEJ) del Poder Judicial, se advierte que se conservan los estados reportados por la Procuraduría Pública de “la SBN” y no se advierte medida cautelar de no innovar.

37. Que, de la información extraída se evidencia que sólo el proceso judicial con Expediente 582-2021 (Legajo 0224-2021), puede considerarse en trámite desde el 18 de agosto de 2021, por cuanto el segundo proceso con Expediente judicial 03369-2016 (Legajo 464-2016) e iniciado el 9 de agosto de 2016, tiene la Resolución 11 del 28 de octubre de 2022, que declaró concluido el proceso por falta de impulso procesal.

38. Que, consultado el escrito de la demanda del 13 de agosto de 2021 (presentada el 18 de agosto de 2021), se advierte que la Procuraduría Pública de “la SBN” ha demandado la restitución del predio de 3 184,12 m² que tiene mayor extensión, inscrito en la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado y con CUS 53930, debiéndose precisar que dicha demanda está dirigida contra “la Administrada”; la Asociación Los Álamos de Carabaylo y Fredy Quiña Chalco, quienes ocupan diferentes áreas de aquel predio, conforme al resultado de la inspección realizada por “la SDS” el 18 de septiembre de 2015. Debe indicarse que dicha demanda no reconoce posesión de “el predio” a favor de alguno de los demandados.

39. Que, en consecuencia, no se evidencia que exista obstáculo para que “la SDDI” se pronunciara por la improcedencia del procedimiento, debido a que la acción reivindicatoria no cuestiona el derecho de propiedad, conforme a lo señalado en artículo 927 del Código Civil, no evidenciándose los supuestos de inhibición o suspensión del procedimiento administrativo.

40. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa; resultando innecesario pronunciarse por el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el numeral 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento”, ya que la carencia de un requisito genera la improcedencia de la solicitud; 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 **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por Celestino Huamán Flores, contra la Resolución 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023.

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

Firmado por:

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

INFORME N° 00187-2023/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 la Asociación Mercado Mayorista de las Lomas de Carabayllo

REFERENCIA : a) Memorándum 01300-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 08334-2023
c) Expediente 1247-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 9 de mayo 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 4 de abril de 2023 (S.I. 08334-2023), por la **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por Celestino Huamán Flores, contra la Resolución 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023, que resolvió declarar improcedente la solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA** bajo la causal prevista en el numeral 222.4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA respecto al predio de 1 384,65 m², ubicado en el km 34 de la Panamericana Norte, margen derecha ruta Lima-Ancón, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; que forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS 53930 (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 1300-2023/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 5 de abril de 2023 (S.I. 08334-2023, a folio 93) por la **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO** (en adelante, "la Administrada") y la Resolución 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023 (en adelante, "la Resolución impugnada", a folio 79), 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 "la Administrada"

- 2.1. Mediante escrito presentado el 4 de abril de 2023 (S.I. 08334-2023), "la Administrada" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y solicita que se revoque y se declare procedente la solicitud de compraventa directa. Adjunta: **1)** Duplicado de vouchers de pago emitidos por la Municipalidad de Carabayllo (folios 103 al 110); **2)** solicitud del 21 de junio de 2004 (folio 111); **3)** Oficio 1970-2011/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2011 (folio 113); **4)** Oficio 1094-2015/SBN-DGPE-SDS del 3 de junio de 2015 (folio 114); **5)** Carta 149-2016-A/MDC del 8 de marzo de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 115); **6)** Carta 292-

2016-A/MDC del 2 de junio de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 116); **7)** Resolución de Gerencia 136-2019/GDUR-MDC del 8 de marzo de 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folio 117); **8)** Acta de compromiso del 11 de septiembre de 2019 (folio 120); **9)** Acta de compromiso del 25 de septiembre de 2020 (folio 121); **10)** Acta de compromiso del 24 de septiembre de 2019 (folio 122); **11)** solicitud de licencia provisional para el funcionamiento del Mercado Mayorista de las Lomas de Carabayllo del 26 de septiembre de 2019 (folio 124); **12)** Notificación 639-2023/SBN-GG-UTD del 15 de marzo de 2023 y sus anexos (folio 130 a 151) e incluye "la Resolución impugnada"; **13)** DNI del Representante de "la Administrada" (folio 128); **14)** copia literal de la partida 11607086 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima (folio 152).

- 2.2. El escrito presentado por "la Administrada" contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 2), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por "la SDDI", indicando que es poseedora de "el predio" desde el año 2003, en forma pacífica, continua y pública reconocida por "la SBN". Sostiene que desde el año 2004 impulsó la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado para obtener luego la adjudicación de "el predio". Sin embargo, "la Resolución impugnada" ha negado el derecho fundamental de acceso a la propiedad mediante un mecanismo legal regulado en "el Reglamento", tornándose en una decisión arbitraria e irrazonable, debido a que en su oportunidad reconoció a "la Administrada" como poseedora de "el predio" y después lo niega, afectando el debido procedimiento y el derecho a la debida motivación de las resoluciones administrativas.
- 2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" 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"; por cuanto recibió la Notificación 639-2023/SBN-GG-UTD el 28 de marzo de 2023, a través de su Tesorero, como se observa en el cargo (folio 89).
 - 2.3.4. Debe concluirse que "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 4 de abril de 2023 (S.I. 08334-2023), es decir, dentro del plazo para impugnar, que comprendió desde el 29 de marzo al 20 de abril de 2023.

- 2.4. Que, por tanto, "la Administrada" 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 validez y 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 30 de noviembre de 2022 (S.I. 32386-2022, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de "el predio" por la causal establecida en el numeral 222.4 del artículo 222° de "el Reglamento".
- 2.6. "La SDDI" realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 00025-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023 (folio 59), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** "El predio" forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado y CUS 53930; **2)** "el predio" se encuentra muy próximo a las vías arteriales denominadas vía periurbana y avenida Santa María; **3)** el CUS 53930 del cual forma parte "el predio" se encuentra registrado en el Portafolio Inmobiliario con código 9-2016, cuya potencialidad es comercial; **4)** "el predio" se superpone totalmente con dos (2) procesos judiciales no concluidos: a) Legajo 224-2021 con Expediente judicial 582-2021 y b) Legajo 464-2016 y Expediente judicial 03369-2016 y se superpone en forma total con proceso por judicializar con número de legajo M_1424_2016; **5)** "el predio" no se superpone con comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, concesiones mineras, monumentos arqueológicos prehispánicos y CIRAS, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión; **6)** "la Administrada" adjuntó documentación de impuesto predial-declaración jurada de autoavalúo (HR y PR) del año 2003 al 2014, cuyos recibos fueron cancelados el año 2022; por lo cual, se desprende que no ha presentado documentos sustentatorios que acrediten posesión antes del 25 de noviembre de 2010; y **7)** revisadas las imágenes satelitales del Google Earth del período del 11 de abril de 2009 hasta el 31 de mayo de 2022, se visualiza que "el predio" se encuentra ocupado en la actualidad y agrega que dicha ocupación es de terceros de acuerdo a la Ficha Técnica 038-2016/SBN-DGPE-SDDI y Ficha Técnica 2254-2017/SBN-DGPE-SDDI, en donde la mayoría de los puestos son de material prefabricado.
- 2.7. En virtud al Informe de Brigada 00025-2023/SBN-DGPE-SDDI, "la SDDI" emitió el Informe de Brigada 00201-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023 (folio 69); el Informe Técnico Legal 0229-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023 (folio 74) y "la Resolución impugnada", la cual constituye objeto de la presente evaluación.

Respecto a los argumentos de "la Administrada"

- 2.8. Argumento que obra en el numeral 2.2): "La Administrada" señala que es poseedora de "el predio" desde el año 2003, en forma pacífica, continua y pública reconocida por "la SBN". Sostiene que desde el año 2004 impulsó la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado para obtener luego la adjudicación de "el predio". Sin embargo, "la Resolución impugnada" ha negado el derecho fundamental de acceso a la propiedad mediante un mecanismo legal regulado en "el Reglamento", tornándose en una decisión arbitraria e irrazonable, debido a que en su oportunidad reconoció a "la Administrada" como poseedora de "el predio" y

después lo niega, afectando el debido procedimiento y el derecho a la debida motivación de las resoluciones administrativas.

- 2.9. Previamente a evaluar el argumento, debe indicarse que acerca de los requisitos, el numeral 222.4, artículo 222^{o1} de "el Reglamento", dispone lo siguiente: **1)** Que la posesión incumpla las condiciones indicadas en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", pero que ésta se ejerza en forma efectiva, 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 la posesión, custodia y conservación del área para sí; y **2)** que dicho ejercicio de la posesión se realice desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.10. De lo expuesto, "la Administrada" debe demostrar la posesión efectiva sobre "el predio", lo cual se demuestra a través de cualquiera de los documentos previstos en el numeral 222.3 del artículo 222 de "el Reglamento", que son los siguientes: **a)** Declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos e pago correspondientes a los años de posesión de "el predio", precisándose que las declaraciones efectuadas en vía de regularización, sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente; **b)** instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión de "el predio" a favor del solicitante; **c)** acta de inspección judicial o notarial de "el predio"; **d)** cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión a favor del solicitante o predecesores; **e)** plano visado por la municipalidad respectiva, donde se acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica y el acta de asamblea general en que conste la cesión de la posesión de dichos asociados a favor de la persona jurídica; y además adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que "el predio" no se encuentra bajo su competencia, de acuerdo al numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento".
- 2.11. El numeral 95.1 del artículo 95 de "el Reglamento", dispone que la existencia de cargas gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten los predios estatales, no limita la aprobación del acto de disposición a favor de entidades o particulares; siempre que se comunique al eventual adquirente, sobre su existencia.
- 2.12. Asimismo, el numeral 95.2 del artículo 95 de "el Reglamento", prescribe que respecto a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando existe medida cautelar de no innovar o se presente conflictos con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75 del "TUO de la LPAG".

¹**Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA**, que aprobó el Reglamento de la Ley 29151, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10 de abril de 2021.

"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 indubitadamente 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.

(...)"

- 2.13. Según lo dispuesto en el numeral 5.7.1² de la Directiva N° 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 mediante Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, "la Directiva"), la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado y además, éste debe encontrarse en posesión a la fecha de presentación de la solicitud.
- 2.14. En ese sentido, para la procedencia de la compraventa directa por la causal 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento" resulta indispensable demostrar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 e inclusive, a la fecha de presentación de la solicitud.
- 2.15. Revisado el escrito del 30 de noviembre de 2022 (S.I. 32386-2022, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de "el predio" por la causal establecida en el numeral 222.4 del artículo 222° de "el Reglamento", se advierte en relación a los documentos exigidos por las normas glosadas que "el predio" constituye dominio privado del Estado, representado por "la SBN" por encontrarse dentro de otro de mayor extensión, de acuerdo a la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado (folio 10).
- 2.16. Examinadas las declaraciones juradas de autoavalúo (HR y PR) de los años 2003 al 2021 (folios 13 a 50) y 2022 (folios 13 a 36), se revela que se emitieron el 5 de mayo de 2022, por lo cual, dichos documentos sólo demuestran la antigüedad de la posesión a partir de esa fecha, siendo las demás declaraciones posteriores al 25 de noviembre de 2010 (folios 37 a 52).
- 2.17. No obstante lo indicado en el párrafo precedente, al ser evaluados en conjunto las declaraciones juradas de autoavalúo (HR y PR) y los vouchers de pagos efectuados a la Municipalidad Distrital de Carabayllo por concepto de impuesto predial y que corren de folio 104 a 110, se debe indicar que sólo el voucher del 14 de octubre de 2009 por el monto de S/ 29,32 (veintinueve con 00/32 soles y a folio 104), corresponde al período anterior al 25 de noviembre de 2010 y guarda relación con el monto de la base imponible de impuesto a la renta que ascendió a S/. 523,94 (quinientos veintitrés con 00/94 soles), el cual obra en las declaraciones juradas correspondientes al año 2009 (folio 25 a 26). Sin embargo, debe tenerse en consideración que la declaración jurada del impuesto predial del año 2009 (PR, a folio 26), indicó "*Estado de conservación: Terreno sin construir y uso del predio: T.S.C*". Asimismo, el voucher del 14 de octubre de 2009 (folio 104), no precisó la ubicación exacta del predio, respecto al cual, se pagó el impuesto.
- 2.18. En consecuencia, no se evidencia con dichos documentos que "la Administrada" haya ejercido la posesión efectiva de "el predio" con delimitación por obra civil. Asimismo, el resto de los vouchers adjuntos al recurso de apelación fueron generados en fechas comprendidas entre el 20 de enero de 2012 y el 30 de septiembre de 2022, fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010.

²Directiva N° 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 mediante Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 7 de enero de 2022.

5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión

5.7.1 Para la evaluación de las causales de compraventa directa por posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el/la administrado(a) en calidad de prueba, y además, este(a) debe encontrarse en posesión a la fecha de presentación de la solicitud, lo cual se comprueba en la inspección técnica efectuada en el procedimiento.
(...):".

- 2.19. Asimismo, la Constancia de no adeudo tributario 5319-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo el 12 de octubre de 2022 (folio 12), sólo acredita la carencia de deuda a dicha fecha, la cual, es posterior al 25 de noviembre de 2010.
- 2.20. El documento denominado "CIR-Comprobante de Información Registrada 3119-1" (folio 53) impreso de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y Aduanas (SUNAT), sólo revela la calidad de contribuyente de "la Administrada" desde su inscripción el 18 de noviembre de 2022, no evidenciándose que demuestre la posesión de "el predio" con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, como exige la norma.
- 2.21. El documento denominado "Registro de Mercados de Abasto sin licencia de funcionamiento 006-2021-GSGAPS/MDC" sin fecha de emisión y con vigencia al 31 de diciembre de 2021 (folio 57), así como el documento denominado "Registro de mercados de abasto para el cumplimiento de la meta 6 Regulación del funcionamiento de mercados de abasto para prevenir y contener la Covid-19 y mejorar el acceso a la alimentación saludable" con vigencia al 31 de diciembre de 2022 (folio 58), tampoco corresponden al período anterior al 25 de noviembre de 2010.
- 2.22. En relación a la solicitud de inscripción de primera de dominio promovida por "la Administrada" con escrito del 21 de junio de 2004 (S.I. 06241-2004, a folio 111), debe señalarse que no constituye instrumento público o privado de fecha cierta, porque sólo es una petición que no acredita la transferencia de la posesión de "el predio" a favor de "la Administrada" como exige el literal b) del inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento". Asimismo, el predio mencionado en ese documento es mayor que "el predio", por cuanto aquél tiene una extensión de 28 383,63 m².
- 2.23. Respecto al Oficio 1970-2011/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2011 (folio 113); Oficio 1094-2015/SBN-DGPE-SDS del 3 de junio de 2015 (folio 114); Carta 149-2016-A/MDC del 8 de marzo de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (folio 115); Carta 292-2016-A/MDC del 2 de junio de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (folio 116); Resolución de Gerencia 136-2019/GDUR-MDC del 8 de marzo de 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (folio 117); Acta de compromiso del 11 de septiembre de 2019 (folio 120); Acta de compromiso del 25 de septiembre de 2020 (folio 121); Acta de compromiso del 24 de septiembre de 2019 (folio 122); y solicitud de licencia provisional para el funcionamiento del Mercado Mayorista de las Lomas de Carabaylo del 26 de septiembre de 2019 (folio 124); estos documentos tienen fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no sustentan la posesión anterior a esa fecha, conforme al numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento".
- 2.24. Sin perjuicio de lo señalado, debe tenerse en consideración que la Carta 149-2016-A/MDC del 8 de marzo de 2016 (folio 115) y Carta 292-2016-A/MDC del 2 de junio de 2016 (folio 116), emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo; están dirigidas a la Representante del "Mercado Huarango", que constituye otra entidad, distinta a "la Administrada" y cuya dirección tampoco se consignó en esos documentos. Por tanto, no se evidencia la posesión, custodia y conservación de "el predio" por "la Administrada" y para sí (exclusiva) en el año 2016, de acuerdo a los documentos indicados en el párrafo precedente.

- 2.25. El Oficio 1970-2011/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2011 (folio 113), no tuvo por finalidad reconocer la posesión de "la Administrada", sino comunicarle que el predio de 3 184,12 m², sería tasado a valor comercial, por lo cual, se le solicitó aceptar esa condición para proseguir con el procedimiento de compraventa directa (S.I. 02149-2011), pero no implicó decisión alguna sobre el fondo del procedimiento.
- 2.26. El Oficio 1094-2015/SBN-DGPE-SDS del 3 de junio de 2015 (folio 114), emitido por la Subdirección de Supervisión (en adelante, "la SDS"); a través del cual, se solicitó la desocupación del predio de 3 184,12 m², por haberlo ocupado sin autorización. En ese sentido, no se reconoció posesión sobre "el predio", sino que, en virtud de la ocupación no autorizada, se requirió su retiro.
- 2.27. Además debe indicarse que la Resolución de Gerencia 136-2019/GDUR-MDC del 8 de marzo de 2019 (folio 117), emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, se limitó a declarar improcedente la solicitud de constancia de posesión presentada por "la Administrada", debido a que no había presentado el plano visado para servicios básicos, lo cual, no implica reconocimiento de posesión.
- 2.28. Examinados los medios probatorios presentados por "la Administrada" y confrontados con la Ficha Técnica 0038-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016 (folio 88) y Ficha Técnica 2254-2017/SBN-DGPE-SDS del 13 de octubre de 2017 (folio 85), se evidencia lo siguiente:
- 2.28.1. "El predio" solicitado en compraventa directa coincide en la ubicación y con la partida del ámbito de 3 184,12 m² que tiene mayor extensión, inscrito en la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado y con CUS 53930, el cual se ubica en el ámbito inspeccionado en las Fichas Técnicas aludidas.
- 2.28.2. La Ficha Técnica 0038-2016/SBN-DGPE-SDDI mencionó la existencia de terceros ocupantes en el predio de 3 184,12 m², del cual forma parte "el predio", los cuales están agrupados en diferentes asociaciones y puestos comerciales, entre las cuales señalaron que estaba "la Administrada" (primer párrafo).
- 2.28.3. La Ficha Técnica 2254-2017/SBN-DGPE-SDS indicó que el predio de 3 184,12 m² está ocupado en su totalidad (100%) por la Asociación de Vivienda "Los Álamos de Carabayllo".
- 2.28.4. "La SDDI" a través del Informe de Brigada 231-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016, el cual citó al Informe Preliminar 0025-2023/SBN-DGPE-SDDI, advierte que en el Sistema Integrado Documentario de "la SBN" se identificó que la Asociación de Vivienda "Los Álamos de Carabayllo" solicitó la compraventa directa de áreas que forman parte del predio de 3 184,12 m², como puede observarse en la S.I 00718-2013, 00847-2013, 10772-2013, 15908-2013, 20241-2013, 08196-2014, 11899-2014, 14627-2014, 22629-2014, 12533-2015; así como otro ocupante identificado como Fredy Quiña Chalco aludió encontrarse en dicho predio a través de las S.I. 14942-2011, 19557-2011, 10146-2014 y 17525-2014.
- 2.29. En consecuencia, se demuestra que "la Administrada" incumple con el requisito de demostrar que ejerce la posesión, custodia y conservación de "el predio" para sí y

en forma efectiva frente a terceros, lo cual coincide con los procesos judiciales advertidos por "la SDDI" que recaen sobre áreas que abarcan a "el predio".

- 2.30. respecto a la existencia de procesos judiciales que limiten la emisión de un acto de disposición por demostrarse la existencia de una medida cautelar de no innovar o los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional; debe indicarse que revisado el Expediente 1247-2022/SBNSDDI, se advierte que "la SDDI" consultó a la Procuraduría Pública de "la SBN" sobre el estado de dos (2) procesos judiciales identificados en el Informe Preliminar 00025-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023 (folio 59), con Memorándum 00364-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2023 (folio 66).
- 2.31. La Procuraduría Pública de "la SBN" indicó a través del Memorándum 00214-2023/SBN-PP del 3 de febrero de 2023 (folio 67), que advirtió dos (2) procesos judiciales que son los siguientes:
 - 2.31.1. Expediente judicial 582-2021 (Legajo 0224-2021): Reivindicación. Demandante: "La SBN". Demandado: "La Administrada". Pretensión: Solicita la restitución de "el predio". Estado: No concluido. Etapa postulatoria.
 - 2.31.2. Expediente judicial 03369-2016 (Legajo 464-2016): Prescripción adquisitiva. Demandante: Fredy Quiña Chalco. Demandado: "La SBN". Pretensión: Solicita la prescripción adquisitiva de un predio de 51 239,54 m². Estado: Concluido, pero notificación en trámite.
- 2.32. Verificados dichos procesos judiciales en el Sistema de Consulta de Expedientes Judiciales (CEJ) del Poder Judicial, se advierte que se conservan los estados reportados por la Procuraduría Pública de "la SBN" y no se advierte medida cautelar de no innovar.
- 2.33. De la información extraída se evidencia que sólo el proceso judicial con Expediente 582-2021 (Legajo 0224-2021), puede considerarse en trámite desde el 18 de agosto de 2021, por cuanto el segundo proceso con Expediente judicial 03369-2016 (Legajo 464-2016) e iniciado el 9 de agosto de 2016, tiene la Resolución 11 del 28 de octubre de 2022, que declaró concluido el proceso por falta de impulso procesal.
- 2.34. Consultado el escrito de la demanda del 13 de agosto de 2021 (presentada el 18 de agosto de 2021), se advierte que la Procuraduría Pública de "la SBN" ha demandado la restitución del predio de 3 184,12 m² que tiene mayor extensión, inscrito en la partida 12500106 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, a favor del Estado y con CUS 53930, debiéndose precisar que dicha demanda está dirigida contra "la Administrada"; la Asociación Los Álamos de Carabayllo y Fredy Quiña Chalco, quienes ocupan diferentes áreas de aquel predio, conforme al resultado de la inspección realizada por "la SDS" el 18 de septiembre de 2015. Debe indicarse que dicha demanda no reconoce posesión de "el predio" a favor de alguno de los demandados.
- 2.35. En consecuencia, no se evidencia que exista obstáculo para que "la SDDI" se pronunciara por la improcedencia del procedimiento, debido a que la acción reivindicatoria no cuestiona el derecho de propiedad, conforme a lo señalado en artículo 927 del Código Civil, no evidenciándose los supuestos de inhibición o suspensión del procedimiento administrativo.

2.36. En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra "la Resolución impugnada"; dándose por agotada la vía administrativa; resultando innecesario pronunciarse por el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento", ya que la carencia de un requisito genera la improcedencia de la solicitud; 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 la **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por Celestino Huamán Flores, contra la Resolución 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023.

IV. RECOMENDACIONES:

4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.

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

Atentamente,

Especialista en Bienes Estatales III

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal
P.O.I. 15.2.2