

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0036-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de mayo de 2023

VISTO:

El expediente 1143-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR**, contra la Resolución 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 500,01 m², ubicado en la Junta de Posesionarios del parque Industrial de Quebrada Retamal, Zona IV - Nueva Esperanza Mz. P lote 6, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión 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 (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 29151² (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 Aprobado mediante 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 la “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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 0762-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2023 (folio 53), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR** (en adelante el “recurrente”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05291-2023 [folio 40 al 52]), el “recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 25 a 28]); por los fundamentos que a continuación se detallan:

5.1 Afirma que, si bien es cierto, en la actualidad existe un proceso judicial entre la SBN y la Comunidad Campesina de Llanavilla, este no es un impedimento para que la SBN pueda declarar 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 “Directiva DIR00002-2022/SBN”). Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de “el predio”, así como de sus frutos o productos.

5.2 El “recurrente” señala que se encuentra en posesión de “el predio” desde el año 2010 y cumple los requisitos, asimismo indicó que presentó los

medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”.

6. Que, asimismo, adjunta a su escrito de apelación, el contrato privado de transferencia de posesión de inmueble del 2 de noviembre de 2018, el contrato de transferencia de un lote de terreno del 5 de octubre de 2018, declaración jurada de impuesto predial, autovalúo y arbitrio municipal del 2019, constancia de posesión 3974-2010-SGCHCU-GDU/MVMT del 23 de agosto de 2010, y la partida 11974303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por el “recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. En ese orden de ideas, 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 General³ (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 Asimismo, el artículo 220⁴ 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.

Legitimidad

7.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

7.4 Mediante escrito presentado el 7 de octubre de 2022 (S.I. 26634-2022), el “recurrente” solicitó la venta directa de “el predio” (folio 1), invocando

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

⁴ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 7.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 7.6 Conforme se advierte del Acta de Constancia de Notificación 3651-2022/SBN-GG-UTD del 2 de diciembre de 2022 (folio 31), la empresa courier devolvió la notificación de la “resolución impugnada” señalando que no ubicó “el predio”; asimismo, el 2 de marzo de 2023, la Unidad Trámite Documentario notificó al correo electrónico (cya250412@gmail.com) la “resolución impugnada”; sin embargo, el “recurrente” no brindó acuse de recibo. No obstante ello, el 2 de marzo de 2023 presentó a través de la S.I. 05291-2023 su recurso de apelación.
- 7.7 En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2⁵ del artículo 27 del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado el “recurrente” el 2 de marzo de 2023, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de la “resolución impugnada”.

Descripción de los hechos

8. Que, mediante escrito prestando el 7 de octubre del 2022 [(S.I 26634-2022) (folio 1)] el “recurrente” peticona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”;

9. Que, con Informe Preliminar 01310-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2022 (folio 15), la “SDDI” realizó el diagnóstico de la solicitud de compraventa, concluyendo respecto de “el predio lo siguiente:

⁵ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

“(…)

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.”

(...)

4.1 “El predio” de 500.01 m² se superpone con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 12172773 de la Inscripción de Registro de Predios, de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 41089.

(...)

4.3 “El predio” se superpone con 2 procesos judiciales:

N° Reg	N° Legajo	Cod. Exp. Jud.	Solicitud de Ingreso	Superposición
1	063-2014	0041-2014	09453-2014	Total
2	067-2007	11817-2007	09188-2007	Total

(...)

4.6 “El administrado” no presenta documentos comprendidos antes del 25 de noviembre del 2010.

4.7 “El predio” según el plano de zonificación de la municipalidad de Villa María del Triunfo le corresponde a Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP incompatible con el uso vivienda, según el Plano de Zonificación, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N°1084-MMI del 11.10.2007, publicada el 18.10.2007, que aprueba el reajuste de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, información contrastada con la página Web del Instituto Metropolitano de Planificación.

4.8 Según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo 16/03/2008, 28/04/2011 a la más actual del 03/11/2021 que se trata de un terreno de forma regular ubicado en zona urbana, con topografía ondulada y suelo rocoso. Asimismo, colinda con la Calle Leoncio Prado. De la visualización de imágenes históricas del periodo 2008, 2011 y 2021, se infiere que “el predio” se ocupó posterior al año 2011, ya que no se evidenciaba vivencia. Sin embargo, en el año 2021 se visualiza la ocupación parcial del predio en un 65%. Para reforzar lo mencionado, de la inspección técnica realizada en el 09.09.20215 registrado en la ficha técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS, asociado al CUS 41089 se tiene que está ocupado de forma parcial por terceros observando aproximadamente 45 módulos precarios de vivienda.

(...)

10. Que, mediante la “resolución impugnada”, la “SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa, toda vez que el “recurrente” no ha cumplido con lo establecido en el inciso 3) del artículo 222 del “Reglamento”, esto es delimitar y ocupar la totalidad de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

Del procedimiento de compraventa directa

11. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la “Directiva DIR00002-2022/SBN”;

12. Que, es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la Ley 27444”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

Del argumento del “recurrente”

13. Que, **respecto al primer argumento señalado en el quinto considerando:** el “recurrente” indica que, si bien es cierto, en la actualidad existe un proceso judicial entre la SBN y la Comunidad Campesina de Llanavilla, este no es un impedimento para que la SBN pueda declarar procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”. Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de “el predio”, así como de sus frutos o productos. Al respecto, debemos manifestar:

14. Que, no obstante lo indicado por el “recurrente”, 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 “recurrente” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

15. Que, el “recurrente” solicitó la compraventa directa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”; el cual establece lo siguiente:

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. (Subrayado nuestro)

16. Que, por lo expuesto, se advierte que el administrado debe acreditar y ejercer la posesión del predio solicitado en compraventa directa con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

17. Que, con Informe Preliminar 01310-2022/SBNDGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (folio 15), la “SDDI” realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de compraventa, señalando que según las imágenes de satélite de Google Earth del 16 de marzo de 2008, 28 de abril de 2011 y 3 de noviembre de 2021, se advierte que “el predio” se ocupó con posterioridad al 2011 y para el 2021 se visualiza la ocupación parcial de “el predio” en un 65%. Lo antes descrito se corroboró en la inspección realizada el 9 de septiembre de 2016, respecto del predio del Estado con CUS 41089, ámbito donde recae “el predio”, en donde se indica que se observan instalaciones de módulos de madera con techo de calamina, sin vestigio de vivienda, información que fue recogida en la Ficha Técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS del 26 de octubre de 2016;

18. Que, por lo expuesto, se desprende que la mayor parte de “el predio” se encuentra sin ocupación y sin delimitación que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros, quedando demostrado que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, el “recurrente” no ejercía la posesión de “el predio” conforme a lo prescrito en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”;

19. 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-JRCI-01, se encuentra en etapa probatoria;

20. 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;

21. 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;

22. Que, en el presente caso, de la evaluación efectuada a través del Informe Preliminar 01310-2022/SBN-DGPE-SDDI y de la información que obra en la Ficha

Técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS, quedó demostrado que la solicitud de compraventa no cumple con la condición establecida en la causal 3) del “Reglamento”, esto es ejercer la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; por lo cual, el numeral 190.3 del artículo 190 del “Reglamento” faculta a la “SDDI” a emitir la resolución respectiva declarando la improcedencia de la solicitud y conclusión del procedimiento; en ese sentido, no correspondía que la “SDDI” suspendiera el procedimiento del Expediente 1221-2022/SBNSDDI, respecto a “el predio”, a pesar de estar dentro de un proceso judicial; menos aún continuarlo, ya que no cumplía el “recurrente” con la posesión del “predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento;

23. Que, respecto al segundo argumento señalado en el quinto considerando: El “recurrente” señala que se encuentra en posesión de “el predio” desde el año 2008 y cumple los requisitos, asimismo precisa que presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”. Al respecto, debemos manifestar lo siguiente:

24. Que, con Informe Preliminar 01310-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” indicó que el “recurrente” no presentó documentación con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (S.I. 26634-2022), que acredite la ocupación de “el predio” antes de dicha fecha;

25. Que, ahora, el “recurrente” adjuntó al recurso de apelación la copia de la Constancia de Posesión 3974-2010-SGCHCU-GDU/MVMT, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 23 de agosto de 2010; el cual sin bien es cierto fue emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no indica que “el predio” haya estado delimitado, a fin de restringir de manera efectiva el acceso a terceros, conforme a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; en consecuencia, no contradice lo corroborado en las imágenes de satélite de Google Earth y Ficha Técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS;

26. Que, asimismo, adjuntó al escrito de apelación, el contrato privado de transferencia de posesión de inmueble del 2 de noviembre de 2018, el contrato de transferencia de un lote de terreno del 5 de octubre de 2018 y declaración jurada de impuesto predial, autovalúo y arbitrio municipal del 2019; los cuales fueron emitidos después del 25 de noviembre de 2010, por lo que no acreditan la ocupación del predio antes de dicha fecha;

27. Que, en ese orden de ideas, se advierte que el “recurrente” no acreditó la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (Expediente 1143-2022/SBNSDDI), conforme a lo establecido en la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”; por lo cual, debe desestimarse el segundo argumento;

28. Que, de lo antes mencionado, se desprende que los argumentos del “recurrente” no desvirtúan lo señalado por la “SDDI” a través de la “resolución impugnada”, por ello cabe se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que el “recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “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 **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR**, contra la Resolución 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR**, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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° 00204-2023/SBN-DGPE

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

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 0762-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 05291-2023
c) Expediente 1143-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 31 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 (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR**, contra la Resolución 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 500,01 m², ubicado en la Junta de Posesionarios del parque Industrial de Quebrada Retamal, Zona IV - Nueva Esperanza Mz. P lote 6, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión 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. ANTECEDENTES:

- 1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 29151² (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.
- 1.2 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 la "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.

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

² Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

- 1.3 El literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre las solicitudes de nulidad de oficio presentadas por los administrados respecto a los actos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.
- 1.4 A través del Memorándum 0762-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2023 (folio 53), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR** (en adelante el “recurrente”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”.

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05291-2023 [folio 40 al 52]), el “recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 25 a 28]); por los fundamentos que a continuación se detallan:
 - 2.1.1 Afirma que, si bien es cierto, en la actualidad existe un proceso judicial entre la SBN y la Comunidad Campesina de Llanavilla, este no es un impedimento para que la SBN pueda declarar 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 “Directiva DIR00002-2022/SBN”). Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de “el predio”, así como de sus frutos o productos.
 - 2.1.2 El “recurrente” señala que se encuentra en posesión de “el predio” desde el año 2010 y cumple los requisitos, asimismo indicó que presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”.
- 2.2 Asimismo, adjunta a su escrito de apelación, el contrato privado de transferencia de posesión de inmueble del 2 de noviembre de 2018, el contrato de transferencia de un lote de terreno del 5 de octubre de 2018, declaración jurada de impuesto predial, autovalúo y arbitrio municipal del 2019, constancia de posesión 3974-2010-SGCHCU-GDU/MVMT del 23 de agosto de 2010, y la partida 11974303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.
- 2.3 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por el “recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. En ese orden de ideas, 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 General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta,

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

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 Asimismo, el artículo 220⁴ 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.

Legitimidad

- 2.3.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 2.3.4 Mediante escrito presentado el 7 de octubre de 2022 (S.I. 26634-2022), el “recurrente” solicitó la venta directa de “el predio” (folio 1), invocando la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 2.3.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 2.3.6 Conforme se advierte del Acta de Constancia de Notificación 3651-2022/SBN-GG-UTD del 2 de diciembre de 2022 (folio 31), la empresa courier devolvió la notificación de la “resolución impugnada” señalando que no ubicó “el predio”; asimismo, el 2 de marzo de 2023, la Unidad Trámite Documentario notificó al correo electrónico (cya250412@gmail.com) la “resolución impugnada”; sin embargo, el “recurrente” no brindó acuse de recibo. No obstante ello, el 2 de marzo de 2023 presentó a través de la S.I. 05291-2023 su recurso de apelación.
- 2.3.7 En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2⁵ del artículo 27 del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado el “recurrente” el 2 de marzo de 2023, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de la “resolución impugnada”.

⁴ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

⁵ **Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas**

“(…)

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.”

Descripción de los hechos

- 2.4 Mediante escrito prestando el 7 de octubre del 2022 [(S.I 26634-2022) (folio 1)] el “recurrente” peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”.
- 2.5 Con Informe Preliminar 01310-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2022 (folio 15), la “SDDI” realizó el diagnóstico de la solicitud de compraventa, concluyendo respecto de “el predio lo siguiente:

“(…)

4.1 “El predio” de 500.01 m² se superpone con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 12172773 de la Inscripción de Registro de Predios, de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 41089.

(…)

4.3 “El predio” se superpone con 2 procesos judiciales:

N° Reg	N° Legajo	Cod. Exp. Jud.	Solicitud de Ingreso	Superposición
1	063-2014	0041-2014	09453-2014	Total
2	067-2007	11817-2007	09188-2007	Total

(…)

4.6 “El administrado” no presenta documentos comprendidos antes del 25 de noviembre del 2010.

4.7 “El predio” según el plano de zonificación de la municipalidad de Villa María del Triunfo le corresponde a Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP incompatible con el uso vivienda, según el Plano de Zonificación, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N°1084-MMI del 11.10.2007, publicada el 18.10.2007, que aprueba el reajuste de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, información contrastada con la página Web del Instituto Metropolitano de Planificación.

4.8 Según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo 16/03/2008, 28/04/2011 a la más actual del 03/11/2021 que se trata de un terreno de forma regular ubicado en zona urbana, con topografía ondulada y suelo rocoso. Asimismo, colinda con la Calle Leoncio Prado. De la visualización de imágenes históricas del periodo 2008, 2011 y 2021, se infiere que “el predio” se ocupó posterior al año 2011, ya que no se evidenciaba vivencia. Sin embargo, en el año 2021 se visualiza la ocupación parcial del predio en un 65%. Para reforzar lo mencionado, de la inspección técnica realizada en el 09.09.20215 registrado en la ficha técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS, asociado al CUS 41089 se tiene que está ocupado de forma parcial por terceros observando aproximadamente 45 módulos precarios de vivienda.

(…)”

- 2.6 Mediante la “resolución impugnada”, la “SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa, toda vez que el “recurrente” no ha cumplido con lo establecido en el inciso 3) del artículo 222 del “Reglamento”, esto es delimitar y ocupar la totalidad de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Del procedimiento de compraventa directa

- 2.7 El procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del "Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 del "Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del "Reglamento" y en la "Directiva DIR00002-2022/SBN".
- 2.8 Es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el "TUO de la Ley 27444", en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

Del argumento del "recurrente"

- 2.9 **Respecto al primer argumento señalado en el numeral 2.1.1:** el "recurrente" indica que, si bien es cierto, en la actualidad existe un proceso judicial entre la SBN y la Comunidad Campesina de Llanavilla, este no es un impedimento para que la SBN pueda declarar procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de la "Directiva DIR-00002-2022/SBN". Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de "el predio", así como de sus frutos o productos. Al respecto, debemos manifestar:
- 2.10 No obstante lo indicado por el "recurrente", 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 "recurrente" no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 2.11 El "recurrente" solicitó la compraventa directa de "el predio" por la causal 3) del artículo 222 del "Reglamento"; el cual establece lo siguiente:
- 3. Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. (Subrayado nuestro)
- 2.12 Por lo expuesto, se advierte que el administrado debe acreditar y ejercer la posesión del predio solicitado en compraventa directa con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 2.13 Con Informe Preliminar 01310-2022/SBNDGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (folio 15), la "SDDI" realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de compraventa, señalando que según las imágenes de satélite de Google Earth del 16 de marzo de 2008, 28 de abril de 2011 y 3 de noviembre de 2021, se advierte que "el predio" se ocupó con posterioridad al 2011 y para el 2021 se visualiza la ocupación parcial de "el predio" en un 65%. Lo antes descrito se corroboró en la inspección realizada el 9 de septiembre de 2016, respecto del predio del Estado con CUS 41089, ámbito donde recae "el predio", en donde se indica que se observan instalaciones de módulos de madera con

techo de calamina, sin vestigio de vivienda, información que fue recogida en la Ficha Técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS del 26 de octubre de 2016.

- 2.14 Por lo expuesto, se desprende que la mayor parte de “el predio” se encuentra sin ocupación y sin delimitación que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros, quedando demostrado que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, el “recurrente” no ejercía la posesión de “el predio” conforme a lo prescrito en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”.
- 2.15 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-JRCI-01, se encuentra en etapa probatoria.
- 2.16 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.
- 2.17 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.
- 2.18 En el presente caso, de la evaluación efectuada a través del Informe Preliminar 01310-2022/SBN-DGPE-SDDI y de la información que obra en la Ficha Técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS, quedó demostrado que la solicitud de compraventa no cumple con la condición establecida en la causal 3) del “Reglamento”, esto es ejercer la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; por lo cual, el numeral 190.3 del artículo 190 del “Reglamento” faculta a la “SDDI” a emitir la resolución respectiva declarando la improcedencia de la solicitud y conclusión del procedimiento; en ese sentido, no correspondía que la “SDDI” suspendiera el procedimiento del Expediente 1221-2022/SBNSDDI, respecto a “el predio”, a pesar de estar dentro de un proceso judicial; menos aún continuarlo, ya que no cumplía el “recurrente” con la posesión del “predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento;
- 2.19 **Respecto al segundo argumento señalado en el numeral 2.1.2:** El “recurrente” señala que se encuentra en posesión de “el predio” desde el año 2008 y cumple los requisitos, asimismo precisa que presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”. Al respecto, debemos manifestar lo siguiente:

- 2.20 Con Informe Preliminar 01310-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” indicó que el “recurrente” no presentó documentación con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (S.I. 26634-2022), que acredite la ocupación de “el predio” antes de dicha fecha.
- 2.21 Ahora, el “recurrente” adjuntó al recurso de apelación la copia de la Constancia de Posesión 3974-2010-SGCHCU-GDU/MVMT, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 23 de agosto de 2010; el cual sin bien es cierto fue emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no indica que “el predio” haya estado delimitado, a fin de restringir de manera efectiva el acceso a terceros, conforme a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; en consecuencia, no contradice lo corroborado en las imágenes de satélite de Google Earth y Ficha Técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS.
- 2.22 Asimismo, adjuntó al escrito de apelación, el contrato privado de transferencia de posesión de inmueble del 2 de noviembre de 2018, el contrato de transferencia de un lote de terreno del 5 de octubre de 2018 y declaración jurada de impuesto predial, autovalúo y arbitrio municipal del 2019; los cuales fueron emitidos después del 25 de noviembre de 2010, por lo que no acreditan la ocupación del predio antes de dicha fecha.
- 2.23 En ese orden de ideas, se advierte que el “recurrente” no acreditó la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (Expediente 1143-2022/SBNSDDI), conforme a lo establecido en la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”; por lo cual, debe desestimarse el segundo argumento;
- 2.24 De lo antes mencionado, se desprende que los argumentos del “recurrente” no desvirtúan lo señalado por la “SDDI” a través de la “resolución impugnada”, por ello cabe se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que el “recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR**, contra la Resolución 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Atentamente,

Asesor Legal

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal
ORA/jcsp