

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0037-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de mayo de 2023

VISTO:

El expediente 1221-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **KATHY MENDOZA HUAMPA**, contra la Resolución 050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023, 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 el 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 0761-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2023 (folio 130), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **KATHY MENDOZA HUAMPA** (en adelante la “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. 05290-2023 [folio 94 al 129]), la “recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 79 a 82]); 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 La “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, documentos expedidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, la partida 11974303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Además, adjunta la Constancia de posesión 3753-2010-SGCHCU-GDU/MVMT, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 23 de agosto de 2010;

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la “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. 26632-2022), “la 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 184-2023/SBN-GG-UTD del 25 de enero de 2023 (folio 89), la empresa courier devolvió la notificación de la “resolución impugnada” señalando que no ubicó la dirección de “el predio”; no obstante ello, el 2 de marzo de 2023 la “recurrente” interpuso recurso de apelación a través de la S.I. 05290-2023.
- 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 notificada a la “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 26632-2022) (folio 1)] la “recurrente” peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”;

9. Que, con Informe Preliminar 01508-2022/SBNDGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2022 (folio 29), la “SDDI” realizó el diagnóstico de la solicitud de compraventa, concluyendo respecto de “el predio”, entre otros que:

“(…)

a) “El predio”, recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del ESTADO representado por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES

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.”

ESTATALES en la Partida N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima y anotado en el SINABIP con código CUS N° 41089.

b) Sobre “el predio” recae en un ámbito de mayor extensión con el proceso judicial con legajo N° 063-2014 (Exp Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-10) en estado no concluido del proceso judicial civil de Mejor Derecho de Propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo.

c) “El administrado”, no presenta documentación que acreditaría la antigüedad de posesión emitidos por entidad pública con fecha cierta antes del 25.11.2010.

d) “El predio” se ubica en zona de expansión urbana, con topografía de pendiente moderada, arenoso, se aprecia que estuvo desocupado totalmente como lo demuestra las imágenes 2002 al 2008, en la imagen del 2008 se aprecia una modulo precaria tipo vivienda de área de 9,81 m² (1,96%) situación que se mantuvo hasta el año 2016, donde nuevamente se encuentra desocupado totalmente hasta octubre del 2017 al 2021 en que se aprecia una ocupación que abarca un área 54,65 m² (10.93%) aproximadamente.

(...)”

10. Que, mediante la “resolución impugnada”, la “SDDI” declaró improcedencia la solicitud de venta directa por las siguientes razones: a) no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulado por el inciso 4) del artículo 222 del “Reglamento”; y, b) recae gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial;

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 de la “recurrente”

13. Que, respecto al primer argumento señalado en el quinto considerando: la “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 la “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 la “recurrente” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

15. Que, asimismo, debe precisarse que “cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto”, conforme se señala en el numeral 14.1 del artículo 14 del “TUO de la LPAG”; en concordancia con los numerales 14.2.1 y 14.2.4 del artículo 14 del “TUO de la LPAG”⁶.

16. Que, la “recurrente” solicitó la compraventa directa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”; sin embargo, en la “resolución impugnada”, que declaró improcedente la solicitud de venta directa, la “SDDI” evaluó lo solicitado en el marco de lo establecido en la causal 4) del artículo 222 del “Reglamento”;

17. Que, no obstante el error en la evaluación de la solicitud de compraventa, se debe precisar que las causales 3) y 4) del artículo 222 del “Reglamento” establecen que el administrado debe ejercer la posición del predio solicitado en venta con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme se detalla a continuación:

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.

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

⁶ 14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.

14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio.

no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. (Subrayado nuestro)

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

19. Que, con Informe Preliminar 01508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2022 (folio 29), la "SDDI" realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de compraventa, señalando que según las imágenes de satélite de Google Earth, se puede apreciar, y hasta donde la resolución de la imagen lo permite (cobertura desde el 2002 al 2021), que "el predio" estuvo desocupado totalmente como lo demuestra la imagen del 2002. Asimismo, indicó que recién en la imagen de satélite de Google Earth del 2008, se aprecia un módulo precario tipo vivienda de 9,81 m² (aproximadamente 1,96% de "el predio"), situación que se mantuvo hasta el año 2016. Lo antes descrito se corroboró en la inspección realizada el 1 de septiembre de 2015, 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 1055-2015/SBN-DGPE-SDS del 7 de septiembre de 2015;

20. Que, en ese sentido, conforme a lo evidenciado en las imágenes satelitales históricas del Google Earth y lo detallado en la Ficha Técnica 1055-2015/SBN-DGPE-SDS, 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, la "recurrente" no ejercía la posesión de "el predio" conforme a lo prescrito en el numeral 3) del artículo 222 del "Reglamento"; por lo cual, si la "SDDI" hubiera analizado correctamente la solicitud de compraventa, no hubiera cambiado el resultado de la improcedencia de lo solicitado, por lo cual, es aplicable el numeral 14.1 del artículo 14 del "TUO de la LPAG";

21. 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;

22. 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;

23. 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;

24. Que, en el presente caso, de la evaluación efectuada por la “SDDI” a través del Informe Preliminar 01508-2022/SBN-DGPE-SDDI y de la información que obra en la Ficha Técnica 1055-2015/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 la “recurrente” con la posesión del “predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento;

25. Que, **respecto al segundo argumento señalado en el quinto considerando:** La “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:

26. Que, con Informe Preliminar 01508-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” indicó que la “recurrente” no presentó documentación emitida por entidad pública con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (S.I. 26632-2022), que acredite la ocupación de “el predio” antes de dicha fecha;

27. Que, asimismo, en el décimo considerando de “la resolución impugnada” se identificaron los documentos presentados con la S.I 33075-2022 del 6 de diciembre de 2022 (folio 38), emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, no acreditan la posesión de “el predio”, conforme a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”;

28. Que, ahora, la “recurrente” adjuntó al recurso de apelación la copia de la Constancia de Posesión 3753-2010-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 1055-2015/SBN-DGPE-SDS;

29. Que, asimismo, adjuntó al escrito de apelación, el estado de cuenta – pendiente del 2018, Recibo único de Caja cancelado el 2022, Declaración Jurada de Autovaúo y Arbitrios Municipales del 2011, 2013, 2015 y 2017; los cuales fueron emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo después del 25 de noviembre de 2010, por lo que no acreditan la ocupación del predio antes de dicha fecha;

30. Que, en ese orden de ideas, se advierte que la “recurrente” no acreditó la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (Expediente 1221-2022/SBNSDDI), conforme a lo establecido en la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”; por lo cual, debe desestimarse el segundo argumento;

31. Que, de lo antes mencionado, se desprende que los argumentos de la “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 la “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 **KATHY MENDOZA HUAMPA**, contra la Resolución 050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 0050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada por **KATHY MENDOZA HUAMPA**, 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° 00205-2023/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 050-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 0761-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 05290-2023
c) Expediente 1221-2022/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 **KATHY MENDOZA HUAMPA**, contra la Resolución 050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023, que resolvió declarar improcedente la solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA** de un predio de 500,01 m², ubicado en el 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.
- 1.3 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

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.

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 0761-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2023 (folio 130), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **KATHY MENDOZA HUAMPA** (en adelante la “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. 05290-2023 [folio 94 al 129]), la “recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 79 a 82]); 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 La “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, documentos expedidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, la partida 11974303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Además, adjunta la Constancia de posesión 3753-2010-SGCHCU-GDU/MVMT, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 23 de agosto de 2010.
- 2.3 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la “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, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía

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

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. 26632-2022), “la 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 184-2023/SBN-GG-UTD del 25 de enero de 2023 (folio 89), la empresa courier devolvió la notificación de la “resolución impugnada” señalando que no ubicó la dirección de “el predio”; no obstante ello, el 2 de marzo de 2023 la “recurrente” interpuso recurso de apelación a través de la S.I. 05290-2023.
- 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 notificada a la “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 26632-2022) (folio 1)] la "recurrente" peticiona la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222 del "Reglamento".
- 2.5 Con Informe Preliminar 01508-2022/SBNDGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2022 (folio 29), la "SDDI" realizó el diagnóstico de la solicitud de compraventa, concluyendo respecto de "el predio", entre otros que:
- "(...)
- a) "El predio", recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del ESTADO representado por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES en la Partida N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima y anotado en el SINABIP con código CUS N° 41089.
- b) Sobre "el predio" recae en un ámbito de mayor extensión con el proceso judicial con legajo N° 063-2014 (Exp Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-10) en estado no concluido del proceso judicial civil de Mejor Derecho de Propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo.
- c) "El administrado", no presenta documentación que acreditaría la antigüedad de posesión emitidos por entidad pública con fecha cierta antes del 25.11.2010.
- d) "El predio" se ubica en zona de expansión urbana, con topografía de pendiente moderada, arenoso, se aprecia que estuvo desocupado totalmente como lo demuestra las imágenes 2002 al 2008, en la imagen del 2008 se aprecia una modulo precaria tipo vivienda de área de 9,81 m² (1,96%) situación que se mantuvo hasta el año 2016, donde nuevamente se encuentra desocupado totalmente hasta octubre del 2017 al 2021 en que se aprecia una ocupación que abarca un área 54,65 m² (10.93%) aproximadamente.
- "(...)"
- 2.6 Mediante la "resolución impugnada", la "SDDI" declaró improcedencia la solicitud de venta directa por las siguientes razones: a) no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulado por el inciso 4) del artículo 222 del "Reglamento"; y, b) recae gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial.

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 de la "recurrente"

- 2.9 **Respecto al primer argumento señalado en el numeral 2.1.1 del presente informe:** la "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 la "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 la "recurrente" no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 2.11 Asimismo, debe precisarse que "cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto", conforme se señala en el numeral 14.1 del artículo 14 del "TUO de la LPAG"; en concordancia con los numerales 14.2.1 y 14.2.4 del artículo 14 del "TUO de la LPAG"⁶.
- 2.12 La "recurrente" solicitó la compraventa directa de "el predio" por la causal 3) del artículo 222 del "Reglamento"; sin embargo, en la "resolución impugnada", que declaró improcedente la solicitud de venta directa, la "SDDI" evaluó lo solicitado en el marco de lo establecido en la causal 4) del artículo 222 del "Reglamento".
- 2.13 No obstante el error en la evaluación de la solicitud de compraventa, se debe precisar que las causales 3) y 4) del artículo 222 del "Reglamento" establecen que el administrado debe ejercer la posición del predio solicitado en venta con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme se detalla a continuación:

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.

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

⁶ 14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.

14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio.

- 2.14 Por lo expuesto, se advierte que el administrado en ambas causales debe acreditar y ejercer la posesión del predio solicitado en compraventa directa con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 2.15 Con Informe Preliminar 01508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2022 (folio 29), la “SDDI” realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de compraventa, señalando que según las imágenes de satélite de Google Earth, se puede apreciar, y hasta donde la resolución de la imagen lo permite (cobertura desde el 2002 al 2021), que “el predio” estuvo desocupado totalmente como lo demuestra la imagen del 2002. Asimismo, indicó que recién en la imagen de satélite de Google Earth del 2008, se aprecia un módulo precario tipo vivienda de 9,81 m² (aproximadamente 1,96% de “el predio”), situación que se mantuvo hasta el año 2016. Lo antes descrito se corroboró en la inspección realizada el 1 de septiembre de 2015, 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 1055-2015/SBN-DGPE-SDS del 7 de septiembre de 2015.
- 2.16 En ese sentido, conforme a lo evidenciado en las imágenes satelitales históricas del Google Earth y lo detallado en la Ficha Técnica 1055-2015/SBN-DGPE-SDS, 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, la “recurrente” no ejercía la posesión de “el predio” conforme a lo prescrito en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; por lo cual, si la “SDDI” hubiera analizado correctamente la solicitud de compraventa, no hubiera cambiado el resultado de la improcedencia de lo solicitado, por lo cual, es aplicable el numeral 14.1 del artículo 14 del “TUO de la LPAG”.
- 2.17 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.
- 2.18 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.
- 2.19 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.

- 2.20 En el presente caso, de la evaluación efectuada por la “SDDI” a través del Informe Preliminar 01508-2022/SBN-DGPE-SDDI y de la información que obra en la Ficha Técnica 1055-2015/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 la “recurrente” con la posesión del “predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.
- 2.21 **Respecto al segundo argumento señalado en el numeral 2.1.2:** La “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:
- 2.22 Con Informe Preliminar 01508-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” indicó que la “recurrente” no presentó documentación emitida por entidad pública con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (S.I. 26632-2022), que acredite la ocupación de “el predio” antes de dicha fecha.
- 2.23 Asimismo, en el décimo considerando de “la resolución impugnada” se identificaron los documentos presentados con la S.I 33075-2022 del 6 de diciembre de 2022 (folio 38), emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, no acreditan la posesión de “el predio”, conforme a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”.
- 2.24 Ahora, la “recurrente” adjuntó al recurso de apelación la copia de la Constancia de Posesión 3753-2010-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 1055-2015/SBN-DGPE-SDS.
- 2.25 Asimismo, adjuntó al escrito de apelación, el estado de cuenta – pendiente del 2018, Recibo único de Caja cancelado el 2022, Declaración Jurada de Autovaúo y Arbitrios Municipales del 2011, 2013, 2015 y 2017; los cuales fueron emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo después del 25 de noviembre de 2010, por lo que no acreditan la ocupación del predio antes de dicha fecha.
- 2.26 En ese orden de ideas, se advierte que la “recurrente” no acreditó la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (Expediente 1221-2022/SBNSDDI), conforme a lo establecido en la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”; por lo cual, debe desestimarse el segundo argumento.

2.27 De lo antes mencionado, se desprende que los argumentos de la "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 la "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 **KATHY MENDOZA HUAMPA**, contra la Resolución 050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023, 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