

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN Nº 0042-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 15 de junio de 2023

**VISTO:**

El Expediente 1075-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentada por el administrado **HENRI MICHEL NONATO CIERTO**, contra el Oficio 1520-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023, que declaró por no presentada la **OPOSICIÓN CONTRA LA II SUBASTA PÚBLICA VIRTUAL – 2023** respecto al Lote 2 con 3 164,29 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del km 47+740 de la autopista variante Pasamayo-carretera Panamericana Norte, margen izquierdo siguiendo la dirección sur a norte, aproximadamente a 37 m de la avenida 6 de noviembre, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito favor del Estado en la partida registral 14835655 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 169966 (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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

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

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, 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.

4. Que, a través del Memorandum 01293-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2023, “la SDDI” remitió el escrito presentado por el administrado **HENRI MICHEL NONATO CIERTO** (en adelante “el Administrado”), así como el Expediente 1075-2022/SBNSDDI y Expediente 851-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos por parte de “la DGPE”.

#### ***Del recurso de apelación presentado por “el Administrado”***

5. Que, mediante escrito presentado el 4 de abril de 2023 (S.I. 08301-2023), “el Administrado” interpone recurso de apelación contra el Oficio 1520-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023, que declaró por no presentada la oposición contra la II Subasta Pública Virtual – 2023, por cuanto considera que se incumplió con el debido procedimiento al no habersele notificado de la convocatoria a la citada Subasta. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales (del 1 al 3); los cuales en resumen indican lo siguiente:

6.1. “El Administrado” señala que está probado que se encuentra en posesión de “el predio”, producto de la compraventa de la posesión mediante contrato privado del 17 de junio de 2023. Por lo cual, solicita que se le prefiera en la adjudicación.

6.2. Indica que se incumplió con el debido procedimiento por no habersele notificado la convocatoria de la subasta pública, a pesar de haberse realizado la inspección en “el predio”, lo cual impidió su participación y desconoció los plazos para interponer la oposición en forma oportuna.

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre

los argumentos idóneos que cuestionen “el Oficio impugnado”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 7.1. El literal a) del artículo 7 del “TUO de la Ley”, dispone *“la primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse”*.
- 7.2. Según el numeral 7.5<sup>3</sup> de la Directiva DIR-00006-2021/SBN “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada con Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 (en adelante, “la Directiva”), establece que “la SDDI” resuelve en primera instancia la oposición presentada por terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda; siendo “la DGPE” quien resuelve en segunda instancia administrativa.
- 7.3. De las normas expuestas, se infiere que en caso de vacío de las normas especiales acotadas, se debe acudir como fuente supletoria al 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”), con la finalidad establecer el requisito de los escritos y notificaciones, circunstancias que no se encuentran reguladas en “la Directiva”.
- 7.4. Es así que el artículo 20 del “TUO de la LPAG” establece que la notificación tiene diferentes modalidades, como la notificación personal; por telegrama, correo certificado, telefax o cualquier otro medio que permita acreditar fehacientemente su acuse de recibo y quién lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado; a los cuales se agrega la publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley.

---

<sup>3</sup> Directiva DIR-00006-2021/SBN “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada con Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 y publicada el 19 de diciembre de 2021 en el diario oficial “El Peruano”.

**“7.5 Oposición”**

**7.5.1** *Luego de la publicación de la convocatoria, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, pueden presentar ante la SDDI o la que haga sus veces su oposición al procedimiento debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (5) días contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda. Si el escrito de oposición se presentare fuera del plazo indicado, se tendrá por no presentado.*

**7.5.2** *La SDDI o la que haga sus veces resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (2) días. Contra lo resuelto, el administrado puede interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (03) días, contados a partir del día siguiente de la notificación del acto que recurre. Si el recurso se interpone fuera del plazo indicado, se tendrá por no presentado. La DGPE, en el caso de la SBN, o la instancia superior jerárquica de la unidad de organización que haga sus veces, resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (2) días, con lo cual se da por agotada la vía administrativa”.*

- 7.5. Asimismo, el numeral 10.3 del artículo 10 del Decreto Supremo 004-2021-VIVIENDA que aprobó el reglamento de notificación obligatoria vía casilla electrónica de “la SBN”, dispuso que *“el cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquél en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta”*.
- 7.6. En el presente caso, deben aplicarse las reglas previstas en el quinto párrafo del numeral 20.4 del artículo 20 del “TUO de la LPAG” y era necesario contar con el consentimiento expreso de “el Administrado” para ser notificado por esa modalidad; y aunque ésta no se evidencia en el Expediente, sin embargo, se advierte que “el Administrado” conoció en forma oportuna “el Oficio impugnado” y lo ha impugnado dentro del plazo establecido en el 7.5.2 de “la Directiva”, debiéndose aplicar la convalidación de la notificación prevista en el numeral 27.2 del artículo 27 del “TUO de la LPAG”.
- 7.7. 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 tres (3) días hábiles de notificado “el Oficio impugnado”, según lo previsto en el numeral 7.5.2 de “la Directiva”, debe señalarse que “el Administrado” fue notificado con “el Oficio impugnado” el **30 de marzo de 2023** conforme se advierte de la Constancia de Notificación Electrónica de la misma fecha y en consecuencia, el cómputo del plazo se realiza a partir del día siguiente de la notificación del acto que se recurre.
- 7.8. Por tanto, el plazo de tres (3) días hábiles para apelar “el Oficio impugnado”, se inició el **31 de marzo y culminó el 4 de abril de 2023** y debe concluirse que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el **4 de abril de 2023** (S.I. 08301-2023), dentro del plazo de tres (3) días hábiles para impugnar.

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

**9.** Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “el Oficio impugnado”; conforme se detalla a continuación:

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

¿“El Administrado” tiene un derecho real sobre “el predio” que limite o impida la emisión de un acto de disposición por “la SBN” o se le prefiera en dicho acto?

¿"La SBN" estaba obligada a notificar en modalidad personal a "el Administrado", respecto a la convocatoria de compraventa por subasta pública de "el predio"?

### **Descripción de los hechos**

10. Que, "el Administrado" indica que está probada su posesión de "el predio" y se incumplió con el debido procedimiento por no habersele notificado la convocatoria de la subasta pública, a pesar de haberse realizado la inspección en "el predio", lo cual impidió su participación y desconoció los plazos para interponer la oposición en forma oportuna.

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

11. Argumento que obra en el numeral 6.1): "El Administrado" señala que está probado que se encuentra en posesión de "el predio", producto de la compraventa de la posesión mediante contrato privado del 17 de junio de 2023. Por lo cual, solicita que se le prefiera en la adjudicación.

12. Que, debe citarse a los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95<sup>4</sup> de "el Reglamento", los cuales disponen que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales u ocupantes, no limita la aprobación del acto de administración o disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente.

13. Que, revisados los actuados que obran en el Expediente 1075-2022/SBNSDDI, se advierte que "el Administrado" adjuntó el documento denominado "Contrato privado de transferencia de derechos posesionarios de lote de terreno" suscrito entre la sucesión de Alejandro Romero del Río, integrada por María Isabel Rodríguez Torres de Romero, Carlos Romero Rodríguez, Luis Miguel Romero Rodríguez y "el Administrado", el 17 de junio de 2021 (folio 227 vuelta), el cual, contiene la transferencia de posesión a su favor respecto al predio identificado como "Manzana AM 02, Lote 02 Asociación Popular la variante de Ancón Ex APREVIA, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima", con una extensión de 2 831.92 m<sup>2</sup>. En dicho documento, se declaró que los Transferentes acreditaron sus derechos posesorios mediante declaraciones juradas de autovalúo de los períodos 2019, 2020 y 2021, con el respectivo pago del impuesto predial.

14. Que, asimismo, "el Administrado" adjunta la Constancia de posesión para la prestación de servicios básicos 1088-2021-MDA-GDU-SGPUOPYC del 15 de junio de

---

<sup>4</sup> **"Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

(...).

95.4 La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito.

(...)"

2021, en donde se indica que la sucesión de Alejandro Romero del Río, integrada por María Isabel Rodríguez Torres de Romero, se encuentran en posesión de un área de 2 831,92 m<sup>2</sup> ubicado en la dirección Mz. A M2, Lote 02, Panamericana Norte – Asociación Popular La Variante de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (folio 230 vuelta).

**15.** Que, “el Administrado” adjunta el estado de cuenta por pago de arbitrios del año 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, cancelado el 13 de mayo de 2021 (folio 231) y recibo para pagar el servicio de energía eléctrica correspondiente al mes de marzo de 2023 y sobre un terreno identificado como M R 5 – L1 Asociación La Variante -Ancón (folio 232).

**16.** Que, revisados dichos documentos, se advierte que “el Administrado” sustentó que su ocupación de “el predio” tiene un origen privado de transferencia de la posesión, cuyos transferentes carecieron de título de propiedad u otro derecho legítimo otorgado por el Estado o tercero que demuestre dicho derecho u otro legítimo.

**17.** Que, además, “el Administrado” sólo acredita la transferencia de posesión a partir del 13 de mayo de 2021, en virtud del estado de cuenta por pago de arbitrios del año 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, lo cual, resulta insuficiente para enervar el derecho de propiedad del Estado, representado por “la SBN”, por lo que no constituye obstáculo para la emisión del acto de disposición en virtud de lo dispuesto en los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”.

**18.** Que, debe indicarse que las normas acotadas no establecen derecho de prelación alguno respecto a los ocupantes de un predio estatal, con la finalidad de ser favorecidos en el acto de subasta pública, por lo cual, no corresponde a “la SBN” definir dicha situación al carecer de facultades legales. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “el Administrado”, por no haberse demostrado la existencia de un título que enerve la propiedad del Estado sobre “el predio”.

**19.** Argumento que obra en el numeral 6.2): “El Administrado” señala que se incumplió con el debido procedimiento por no habersele notificado la convocatoria de la subasta pública, a pesar de haberse realizado la inspección en “el predio”, lo cual impidió su participación y desconoció los plazos para interponer la oposición en forma oportuna.

**20.** Que, en relación a este argumento, debe indicarse que el subnumeral 23.1.1 del numeral 23.1 del artículo 23 del “TUO de la LPAG”, dispone que la publicación procederá en vía principal, tratándose de disposiciones de alcance general o aquellos actos administrativos que interesen a un número indeterminado de administrados no apersonados al procedimiento y sin domicilio conocido.

**21.** Que, según el numeral 219.4<sup>5</sup> del artículo 219 de “el Reglamento”, dispone que la convocatoria de la compraventa por subasta pública debe efectuarse a través de

---

<sup>5</sup> **“Artículo 219.- Procedimiento de aprobación de la compraventa por subasta pública**

(...)

*219.4 La convocatoria de la compraventa por subasta pública debe efectuarse a través de publicación en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en la página web de la entidad, así como, de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas que ejecuta la subasta, según corresponda, sin*

publicación en el diario oficial “El Peruano” o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en la página web de la entidad.

**22.** Que, los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95<sup>6</sup> de “el Reglamento”, así como el numeral 5.13<sup>7</sup> de “la Directiva”, disponen que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales u ocupantes, no limita la aprobación del acto de administración o disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente.

**23.** Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.2<sup>8</sup> de “la Directiva”, “la SDDI” previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública, para lo cual organiza la documentación sustentatoria correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según la libre y discrecionalidad de “la SDDI”. En dicho Expediente se debe incluir mínimamente por cada predio, el informe de brigada que contiene la

---

*perjuicio de otras modalidades para publicitar el proceso de compraventa por subasta pública, establecida en la Directiva que emite la SBN”.*

<sup>6</sup> **“Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

*95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.*

*(...).*

*95.4 La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito.*

*(...).”*

<sup>7</sup> **“5.13 Hechos que no limitan la compraventa por subasta pública**

*No limitan la compraventa por subasta pública las siguientes circunstancias, siempre que sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la compraventa por subasta pública, en las bases de la subasta, en los avisos de convocatoria y en el respectivo contrato:*

*a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales.*

*En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando: (i) exista medida cautelar de no innovar; (ii) cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; y (iii) cuando en el procedimiento de compraventa por subasta pública surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.*

*b) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad.*

*c) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal.*

*En los casos antes mencionados, el/la adjudicatario/a de la buena pro asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad vendedora la devolución del precio, indemnización o compensación alguna”.*

<sup>8</sup> **“6.2 Identificación y evaluación de predios estatales aptos para su venta por subasta pública**

*La SDDI o la que haga sus veces, previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, organiza la documentación sustentatoria correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según la libre evaluación y discrecionalidad de la SDDI o la que haga sus veces. El expediente administrativo debe incluir, por cada predio, mínimamente los siguientes documentos: a) Informe de Brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano perimétrico – ubicación; e) Memoria descriptiva; f) Valorización referencial; g) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso de que el predio se encuentre en zona urbana; y h) Informe de oportunidad de mercado, incluyendo una Ficha de análisis costo-beneficio, conforme al Anexo N° 1 de la presente Directiva.*

*Con la documentación antes indicada, la SDDI o la que haga sus veces propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN”.*

evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio, así como la ficha técnica que recoge datos de la inspección.

**24.** Que, según lo indicado en el numeral 7.4.1<sup>9</sup> de “la Directiva”, “la SDDI” o la que haga sus veces dispone la publicación del aviso de convocatoria, por única vez, en el diario oficial “El Peruano” o en un diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio, sin perjuicio de utilizar todos los medios de comunicación disponibles para lograr un mayor difusión del procedimiento. El aviso de convocatoria debe contener los datos que permitan la identificación del predio, y con veinte (20) días de anticipación a la fecha del acto de subasta pública, conforme señalan los numerales 7.4.1 y 7.4.2 de “la Directiva”.

**25.** Que, el numeral 7.5<sup>10</sup> de “la Directiva”, establece que “la SDDI” resuelve en primera instancia la oposición presentada por terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda; siendo “la DGPE” quien resuelve en segunda instancia administrativa.

**26.** Que, la convocatoria para la II Subasta Pública 2023, se publicó en el diario oficial “El Peruano” con fecha 20 de marzo de 2023. En ese sentido, el plazo citado se computó desde el **21 marzo y culminó el 27 de marzo de 2023**. Sin embargo, “el Administrado” presentó su oposición el 28 de marzo de 2023 (S.I. 07599-2023 a folio 226), fuera del plazo establecido por “la Directiva”.

---

<sup>9</sup> **“7.4 Publicación de la convocatoria**

**7.4.1** La SDDI o la que haga sus veces dispone la publicación del aviso de convocatoria, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en un diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio. Asimismo, el aviso es publicado en la página web de:

- a) La entidad propietaria del predio y/o ejecutora de la subasta pública, en caso de contar con el habilitante legal o autorización de la SBN para asumir la ejecución de la subasta pública, según corresponda.
- b) Los Gobiernos Regionales que cuentan con funciones transferidas, en calidad de ejecutores de la subasta pública de los predios del Estado bajo su administración.
- c) La SBN, en caso de ejecutar la subasta pública.

Adicionalmente a las publicaciones indicadas, la SDDI o la que haga sus veces puede utilizar todos los medios de comunicación disponibles que sean pertinentes para lograr una mayor difusión del procedimiento de subasta pública.

**7.4.2** El aviso contiene: i) Datos de cada predio que permitan su identificación (ubicación, área, partida registral, CUS y características relevantes, de ser el caso), así como las circunstancias a las que se refiere el numeral 5.13 de la presente Directiva, ii) precio base, iii) cronograma del proceso que incluye la indicación del lugar, día y hora del acto de subasta pública, iv) la modalidad de subasta, v) la indicación del lugar y/o mecanismo para adquirir las Bases Administrativas, y vi) otra información que resulte pertinente.

(...).”

<sup>10</sup> **“7.5 Oposición**

**7.5.1** Luego de la publicación de la convocatoria, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, pueden presentar ante la SDDI o la que haga sus veces su oposición al procedimiento debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (5) días contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda. Si el escrito de oposición se presentare fuera del plazo indicado, se tendrá por no presentado.

**7.5.2** La SDDI o la que haga sus veces resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (2) días. Contra lo resuelto, el administrado puede interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (03) días, contados a partir del día siguiente de la notificación del acto que recurre. Si el recurso se interpone fuera del plazo indicado, se tendrá por no presentado. La DGPE, en el caso de la SBN, o la instancia superior jerárquica de la unidad de organización que haga sus veces, resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (2) días, con lo cual se da por agotada la vía administrativa”.



**27.** Que, aún así, “el Administrado” señala que se efectuó una inspección en la cual se le habría identificado. Dicha inspección fue consignada en la Ficha 0109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, en donde se consignó lo siguiente:

*“El terreno presenta topografía semiplana y suelo de textura arenoso con fragmentos rocosos, se encuentra en una zona urbana en proceso de consolidación con vías de circulación afirmadas y trama urbana desarrollada.*

*Se encuentra bajo custodia de terceros en su totalidad (100%), está cercado totalmente por un muro de ladrillo y columnas de concreto armado, con frente único a una vía afirmada donde se encuentra un portón que constituye su único ingreso durante la inspección no fue posible ingresar al predio, sin embargo se ha verificado que cuenta con conexión al servicio de energía eléctrica y en el entorno cercano se vienen realizando obras para la instalación del servicio de agua.*

*Se puede acceder al terreno a partir de la carretera Panamericana Norte en el tramo que se dirige al serpentín de Pasamayo altura de la Av. Industrias Unidas en la Zona Industrial de Ancón se continua hasta llegar a la Av. 11 de enero se gira a la derecha por la calle San Ramón (vía afirmada) y continua por la calle G. Sánchez Cerro hasta la intersección con la calle Melgar y a 43 metros en dirección hacia la Av. 6 de Noviembre, se encuentra el terreno.*

*El entorno inmediato está conformado por viviendas urbanas de la Asociación La Variante de Ancón, hacia el lado noroeste por el lado sur y este se encuentran terrenos cercados, donde en algunos casos se desarrolla la actividad industrial de fábricas de almacenamiento”.*

**28.** Que, asimismo, del análisis realizado al aviso de convocatoria de la II Subasta Pública 2023, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20 de marzo de 2023, se advierte que la información sobre la situación del Lote 2 que corresponde a “el predio”, se colocó en el pie de página del literal a), en donde se mencionó que “el predio” se encuentra *“ocupado bajo custodia de terceros, presenta en su totalidad cerco de muro de ladrillos, así como portón de ingreso. Con proceso judicial de prescripción adquisitiva (Legajo N° 201-2015; Exp. Jud. N° 6928-2015) y denuncia de usurpación agravada y otros (Legajo N° 204-201-2018, Exp. Jud. N° 68-2016)”*. Es decir, el aviso de dicha convocatoria reprodujo lo señalado en la Ficha 0109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, habiéndose cumplido con publicitar el estado de ocupación de “el predio” a los eventuales postores y terceros.

**29.** Que, de los textos citados, no se advierte que “el Administrado” haya sido identificado como ocupante de “el predio” porque el numeral 6.2 “la Directiva” establece que la inspección sólo tiene por objeto identificar el estado del predio y no ha identificar ocupantes, por cuanto, éstos no limitan o impiden la emisión del acto de disposición, conforme a lo dispuesto en los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”, quedando a salvo sus derechos en caso de existir títulos emitidos por el Estado o por terceros, de fecha cierta y que acrediten la propiedad privada o el derecho legítimamente

otorgado por el propietario o titular legítimo, que en el presente caso, es el Estado, representado por “la SBN”.

**30.** Que, debe recordarse que “el Administrado” no ha presentado documento de fecha cierta que acredite su derecho de propiedad u otro derecho que haya sido otorgado por el Estado, representado por “la SBN”, o que tenga por sustento un documento que enerve el derecho de propiedad del Estado y demuestre la propiedad de terceros.

**31.** Que, de lo expuesto, resulta necesario que dicha ocupación se encuentre sustentada por algún título emitido por el Estado, representado por “la SBN”, de acuerdo a la partida registral 14835655 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, no limitando este hecho la compraventa por subasta pública.

**32.** Que, en ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de “el Administrado”, al no haberse demostrado que fuera identificado como ocupante con título otorgado por el Estado u otro propietario o titular derecho legítimo, y por tanto, con derecho a ser notificado en forma personal de la convocatoria a compraventa por subasta pública de “el predio”, no habiéndose afectado derecho alguno.

**33.** Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra “el Oficio impugnado”, debido a la presentación extemporánea de la oposición; 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 presentada por el administrado **HENRI MICHEL NONATO CIERTO**, contra el Oficio 1520-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 3°.- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

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

## **INFORME N° 00233-2023/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 Henri Michel Nonato Cierto

REFERENCIA : a) Memorándum 01293-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 08301-2023  
c) Expediente 1075-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 15 de junio 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. 08301-2023), por el administrado **HENRI MICHEL NONATO CIERTO**, contra el Oficio 1520-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023, que declaró por no presentada la **OPOSICIÓN CONTRA LA II SUBASTA PÚBLICA VIRTUAL – 2023** respecto al Lote 2 con 3 164,29 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del km 47+740 de la autopista variante Pasamayo-carretera Panamericana Norte, margen izquierdo siguiendo la dirección sur a norte, aproximadamente a 37 m de la avenida 6 de noviembre, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito favor del Estado en la partida registral 14835655 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 169966 (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 01293-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2023, "la SDDI" remitió el escrito presentado por el administrado **HENRI MICHEL NONATO CIERTO** (en adelante "el Administrado"), así como el Expediente 1075-2022/SBNSDDI y Expediente 851-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

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

- 2.1. Mediante escrito presentado el 4 de abril de 2023 (S.I. 08301-2023), "el Administrado" interpone recurso de apelación contra el Oficio 1520-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023, que declaró por no presentada la oposición contra la II Subasta Pública Virtual – 2023, por cuanto considera que se incumplió con el debido procedimiento al no habersele notificado de la convocatoria a la citada Subasta. No adjunta documentos.
- 2.2. El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales (del 1 al 3); los cuales en resumen indican lo siguiente:
  - 2.2.1. "El Administrado" señala que está probado que se encuentra en posesión de "el predio", producto de la compraventa de la posesión mediante contrato privado del 17 de junio de 2023. Por lo cual, solicita que se le prefiera en la adjudicación.

- 2.2.2. Indica que se incumplió con el debido procedimiento por no habersele notificado la convocatoria de la subasta pública, a pesar de haberse realizado la inspección en "el predio", lo cual impidió su participación y desconoció los plazos para interponer la oposición en forma oportuna.
- 2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen "el Oficio impugnado". Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
- 2.3.1. El literal a) del artículo 7 del "TUO de la Ley", dispone *"la primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse"*.
- 2.3.2. Según el numeral 7.5<sup>1</sup> de la Directiva DIR-00006-2021/SBN "Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales", aprobada con Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 (en adelante, "la Directiva"), establece que "la SDDI" resuelve en primera instancia la oposición presentada por terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieren sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda; siendo "la DGPE" quien resuelve en segunda instancia administrativa.
- 2.3.3. De las normas expuestas, se infiere que en caso de vacío de las normas especiales acotadas, se debe acudir como fuente supletoria al 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"), con la finalidad establecer el requisito de los escritos y notificaciones, circunstancias que no se encuentran reguladas en "la Directiva".
- 2.3.4. Es así que el artículo 20 del "TUO de la LPAG" establece que la notificación tiene diferentes modalidades, como la notificación personal; por telegrama, correo certificado, telefax o cualquier otro medio que permita acreditar fehacientemente su acuse de recibo y quién lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado; a los cuales se agrega la publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley.

---

<sup>1</sup> Directiva DIR-00006-2021/SBN "Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales", aprobada con Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 y publicada el 19 de diciembre de 2021 en el diario oficial "El Peruano".

**7.5 Oposición**

**7.5.1** *Luego de la publicación de la convocatoria, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieren sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, pueden presentar ante la SDDI o la que haga sus veces su oposición al procedimiento debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (5) días contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda. Si el escrito de oposición se presentare fuera del plazo indicado, se tendrá por no presentado.*

**7.5.2** *La SDDI o la que haga sus veces resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (2) días. Contra lo resuelto, el administrado puede interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (03) días, contados a partir del día siguiente de la notificación del acto que recurre. Si el recurso se interpone fuera del plazo indicado, se tendrá por no presentado. La DGPE, en el caso de la SBN, o la instancia superior jerárquica de la unidad de organización que haga sus veces, resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (2) días, con lo cual se da por agotada la vía administrativa".*

- 2.3.5. Asimismo, el numeral 10.3 del artículo 10 del Decreto Supremo 004-2021-VIVIENDA que aprobó el reglamento de notificación obligatoria vía casilla electrónica de "la SBN", dispuso que *"el cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquél en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta"*.
- 2.3.6. En el presente caso, deben aplicarse las reglas previstas en el quinto párrafo del numeral 20.4 del artículo 20 del "TUO de la LPAG" y era necesario contar con el consentimiento expreso de "el Administrado" para ser notificado por esa modalidad; y aunque ésta no se evidencia en el Expediente, sin embargo, se advierte que "el Administrado" conoció en forma oportuna "el Oficio impugnado" y lo ha impugnado dentro del plazo establecido en el 7.5.2 de "la Directiva", debiéndose aplicar la convalidación de la notificación prevista en el numeral 27.2 del artículo 27 del "TUO de la LPAG".
- 2.3.7. 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 tres (3) días hábiles de notificado "el Oficio impugnado", según lo previsto en el numeral 7.5.2 de "la Directiva", debe señalarse que "el Administrado" fue notificado con "el Oficio impugnado" el **30 de marzo de 2023** conforme se advierte de la Constancia de Notificación Electrónica de la misma fecha y en consecuencia, el cómputo del plazo se realiza a partir del día siguiente de la notificación del acto que se recurre.
- 2.3.8. Por tanto, el plazo de tres (3) días hábiles para apelar "el Oficio impugnado", se inició el **31 de marzo y culminó el 4 de abril de 2023** y debe concluirse que "el Administrado" presentó su recurso de apelación el **4 de abril de 2023** (S.I. 08301-2023), dentro del plazo de tres (3) días hábiles para impugnar.
- 2.4. Por tanto, "el Administrado" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.5. Asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG". En ese sentido, corresponde a "la DGPE" pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen "el Oficio impugnado"; conforme se detalla a continuación:

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

- ¿"El Administrado" tiene un derecho real sobre "el predio" que limite o impida la emisión de un acto de disposición por "la SBN" o se le prefiera en dicho acto?
- ¿"La SBN" estaba obligada a notificar en modalidad personal a "el Administrado", respecto a la convocatoria de compraventa por subasta pública de "el predio"?

#### ***Descripción de los hechos***

- 2.6. "El Administrado" indica que está probada su posesión de "el predio" y se incumplió con el debido procedimiento por no habersele notificado la convocatoria de la subasta pública, a pesar de haberse realizado la inspección en "el predio", lo cual impidió su participación y desconoció los plazos para interponer la oposición en forma oportuna.

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

- 2.7. Argumento que obra en el numeral 6.1): "El Administrado" señala que está probado que se encuentra en posesión de "el predio", producto de la compraventa de la posesión mediante contrato privado del 17 de junio de 2023. Por lo cual, solicita que se le prefiera en la adjudicación.
- 2.8. Debe citarse a los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95<sup>2</sup> de "el Reglamento", los cuales disponen que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales u ocupantes, no limita la aprobación del acto de administración o disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente.
- 2.9. Revisados los actuados que obran en el Expediente 1075-2022/SBNSDDI, se advierte que "el Administrado" adjuntó el documento denominado "Contrato privado de transferencia de derechos posesionarios de lote de terreno" suscrito entre la sucesión de Alejandro Romero del Río, integrada por María Isabel Rodríguez Torres de Romero, Carlos Romero Rodríguez, Luis Miguel Romero Rodríguez y "el Administrado", el 17 de junio de 2021 (folio 227 vuelta), el cual, contiene la transferencia de posesión a su favor respecto al predio identificado como "Manzana AM 02, Lote 02 Asociación Popular la variante de Ancón Ex APREVIA, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima", con una extensión de 2 831.92 m<sup>2</sup>. En dicho documento, se declaró que los Transferentes acreditaron sus derechos posesorios mediante declaraciones juradas de autovalúo de los períodos 2019, 2020 y 2021, con el respectivo pago del impuesto predial.
- 2.10. Asimismo, "el Administrado" adjunta la Constancia de posesión para la prestación de servicios básicos 1088-2021-MDA-GDU-SGPUOPYC del 15 de junio de 2021, en donde se indica que la sucesión de Alejandro Romero del Río, integrada por María Isabel Rodríguez Torres de Romero, se encuentran en posesión de un área de 2 831,92 m<sup>2</sup> ubicado en la dirección Mz. A M2, Lote 02, Panamericana Norte – Asociación Popular La Variante de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (folio 230 vuelta).
- 2.11. "El Administrado" adjunta el estado de cuenta por pago de arbitrios del año 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, cancelado el 13 de mayo de 2021 (folio 231) y recibo para pagar el servicio de energía eléctrica correspondiente al mes de marzo de 2023 y sobre un terreno identificado como M R 5 – L1 Asociación La Variante -Ancón (folio 232).
- 2.12. Revisados dichos documentos, se advierte que "el Administrado" sustentó que su ocupación de "el predio" tiene un origen privado de transferencia de la posesión, cuyos transferentes carecieron de título de propiedad u otro derecho legítimo otorgado por el Estado o tercero que demuestre dicho derecho u otro legítimo.
- 2.13. Además, "el Administrado" sólo acredita la transferencia de posesión a partir del 13 de mayo de 2021, en virtud del estado de cuenta por pago de arbitrios del año 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, lo cual, resulta insuficiente para enervar el derecho de propiedad del Estado, representado por "la SBN", por lo que no constituye obstáculo para la emisión del acto de disposición en virtud de lo dispuesto en los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95 de "el Reglamento".

<sup>2</sup> **"Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición"**

**95.1** La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

(...):

**95.4** La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito.

(...):"

- 2.14. Debe indicarse que las normas acotadas no establecen derecho de prelación alguno respecto a los ocupantes de un predio estatal, con la finalidad de ser favorecidos en el acto de subasta pública, por lo cual, no corresponde a "la SBN" definir dicha situación al carecer de facultades legales. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de "el Administrado", por no haberse demostrado la existencia de un título que enerve la propiedad del Estado sobre "el predio".
- 2.15. Argumento que obra en el numeral 6.2): "El Administrado" señala que se incumplió con el debido procedimiento por no habersele notificado la convocatoria de la subasta pública, a pesar de haberse realizado la inspección en "el predio", lo cual impidió su participación y desconoció los plazos para interponer la oposición en forma oportuna.
- 2.16. En relación a este argumento, debe indicarse que el subnumeral 23.1.1 del numeral 23.1 del artículo 23 del "TUO de la LPAG", dispone que la publicación procederá en vía principal, tratándose de disposiciones de alcance general o aquellos actos administrativos que interesen a un número indeterminado de administrados no a personados al procedimiento y sin domicilio conocido.
- 2.17. Según el numeral 219.4<sup>3</sup> del artículo 219 de "el Reglamento", dispone que la convocatoria de la compraventa por subasta pública debe efectuarse a través de publicación en el diario oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en la página web de la entidad.
- 2.18. Los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95<sup>4</sup> de "el Reglamento", así como el numeral 5.13<sup>5</sup> de "la Directiva", disponen que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales u ocupantes, no limita la aprobación del acto de administración o disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente.

---

<sup>3</sup> **"Artículo 219.- Procedimiento de aprobación de la compraventa por subasta pública**

(...)

219.4 La convocatoria de la compraventa por subasta pública debe efectuarse a través de publicación en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en la página web de la entidad, así como, de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas que ejecuta la subasta, según corresponda, sin perjuicio de otras modalidades para publicitar el proceso de compraventa por subasta pública, establecida en la Directiva que emite la SBN".

<sup>4</sup> **"Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

(...).

95.4 La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito.

(...)"

<sup>5</sup> **"5.13 Hechos que no limitan la compraventa por subasta pública**

No limitan la compraventa por subasta pública las siguientes circunstancias, siempre que sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la compraventa por subasta pública, en las bases de la subasta, en los avisos de convocatoria y en el respectivo contrato:

a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales.

En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando: (i) exista medida cautelar de no innovar; (ii) cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; y (iii) cuando en el procedimiento de compraventa por subasta pública surja una cuestión

contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

b) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad.

c) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal.

En los casos antes mencionados, el/la adjudicatario/a de la buena pro asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad vendedora la devolución del precio, indemnización o compensación alguna".

- 2.19. Conforme a lo dispuesto en el numeral 6.2<sup>6</sup> de "la Directiva", "la SDDI" previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública, para lo cual organiza la documentación sustentatoria correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según la libre y discrecionalidad de "la SDDI". En dicho Expediente se debe incluir mínimamente por cada predio, el informe de brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio, así como la ficha técnica que recoge datos de la inspección.
- 2.20. Según lo indicado en el numeral 7.4.1<sup>7</sup> de "la Directiva", "la SDDI" o la que haga sus veces dispone la publicación del aviso de convocatoria, por única vez, en el diario oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio, sin perjuicio de utilizar todos los medios de comunicación disponibles para lograr un mayor difusión del procedimiento. El aviso de convocatoria debe contener los datos que permitan la identificación del predio, y con veinte (20) días de anticipación a la fecha del acto de subasta pública, conforme señalan los numerales 7.4.1 y 7.4.2 de "la Directiva".
- 2.21. El numeral 7.5<sup>8</sup> de "la Directiva", establece que "la SDDI" resuelve en primera instancia la oposición presentada por terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda; siendo "la DGPE" quien resuelve en segunda instancia administrativa.

<sup>6</sup> **"6.2 Identificación y evaluación de predios estatales aptos para su venta por subasta pública"**

La SDDI o la que haga sus veces, previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, organiza la documentación sustentatoria correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según la libre evaluación y discrecionalidad de la SDDI o la que haga sus veces. El expediente administrativo debe incluir, por cada predio, mínimamente los siguientes documentos: a) Informe de Brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano perimétrico – ubicación; e) Memoria descriptiva; f) Valorización referencial; g) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso de que el predio se encuentre en zona urbana; y h) Informe de oportunidad de mercado, incluyendo una Ficha de análisis costo-beneficio, conforme al Anexo N° 1 de la presente Directiva.

Con la documentación antes indicada, la SDDI o la que haga sus veces propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN".

<sup>7</sup> **"7.4 Publicación de la convocatoria"**

**7.4.1** La SDDI o la que haga sus veces dispone la publicación del aviso de convocatoria, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio. Asimismo, el aviso es publicado en la página web de:

a) La entidad propietaria del predio y/o ejecutora de la subasta pública, en caso de contar con el habilitante legal o autorización de la SBN para asumir la ejecución de la subasta pública, según corresponda.

b) Los Gobiernos Regionales que cuentan con funciones transferidas, en calidad de ejecutores de la subasta pública de los predios del Estado bajo su administración.

c) La SBN, en caso de ejecutar la subasta pública.

Adicionalmente a las publicaciones indicadas, la SDDI o la que haga sus veces puede utilizar todos los medios de comunicación disponibles que sean pertinentes para lograr una mayor difusión del procedimiento de subasta pública.

**7.4.2** El aviso contiene: i) Datos de cada predio que permitan su identificación (ubicación, área, partida registral, CUS y características relevantes, de ser el caso), así como las circunstancias a las que se refiere el numeral 5.13 de la presente Directiva, ii) precio base, iii) cronograma del proceso que incluye la indicación del lugar, día y hora del acto de subasta pública, iv) la modalidad de subasta, v) la indicación del lugar y/o mecanismo para adquirir las Bases Administrativas, y vi) otra información que resulte pertinente.

(...)"

<sup>8</sup> **"7.5 Oposición"**

**7.5.1** Luego de la publicación de la convocatoria, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, pueden presentar ante la SDDI o la que haga sus veces su oposición al procedimiento debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (5) días contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda. Si el escrito de oposición se presentare fuera del plazo indicado, se tendrá por no presentado.

**7.5.2** La SDDI o la que haga sus veces resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (2) días. Contra lo resuelto, el administrado puede interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (03) días, contados a partir del día siguiente de la notificación del acto que recurre. Si el recurso se interpone fuera del plazo indicado, se tendrá por no presentado.

La DGPE, en el caso de la SBN, o la instancia superior jerárquica de la unidad de organización que haga sus veces, resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (2) días, con lo cual se da por agotada la vía administrativa".



- 2.22. La convocatoria para la II Subasta Pública 2023, se publicó en el diario oficial "El Peruano" con fecha 20 de marzo de 2023. En ese sentido, el plazo citado se computó desde el **21 marzo y culminó el 27 de marzo de 2023**. Sin embargo, "el Administrado" presentó su oposición el 28 de marzo de 2023 (S.I. 07599-2023 a folio 226), fuera del plazo establecido por "la Directiva".
- 2.23. Aún así, "el Administrado" señala que se efectuó una inspección en la cual se le habría identificado. Dicha inspección fue consignada en la Ficha 0109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, en donde se consignó lo siguiente:

*"El terreno presenta topografía semiplana y suelo de textura arenoso con fragmentos rocosos, se encuentra en una zona urbana en proceso de consolidación con vías de circulación afirmadas y trama urbana desarrollada.*

*Se encuentra bajo custodia de terceros en su totalidad (100%), está cercado totalmente por un muro de ladrillo y columnas de concreto armado, con frente único a una vía afirmada donde se encuentra un portón que constituye su único ingreso durante la inspección no fue posible ingresar al predio, sin embargo se ha verificado que cuenta con conexión al servicio de energía eléctrica y en el entorno cercano se vienen realizando obras para la instalación del servicio de agua.*

*Se puede acceder al terreno a partir de la carretera Panamericana Norte en el tramo que se dirige al serpentín de Pasamayo altura de la Av. Industrias Unidas en la Zona Industrial de Ancón se continúa hasta llegar a la Av. 11 de enero se gira a la derecha por la calle San Ramón (vía afirmada) y continúa por la calle G. Sánchez Cerro hasta la intersección con la calle Melgar y a 43 metros en dirección hacia la Av. 6 de Noviembre, se encuentra el terreno.*

*El entorno inmediato está conformado por viviendas urbanas de la Asociación La Variante de Ancón, hacia el lado noroeste por el lado sur y este se encuentran terrenos cercados, donde en algunos casos se desarrolla la actividad industrial de fábricas de almacenamiento".*

- 2.24. Asimismo, del análisis realizado al aviso de convocatoria de la II Subasta Pública 2023, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20 de marzo de 2023, se advierte que la información sobre la situación del Lote 2 que corresponde a "el predio", se colocó en el pie de página del literal a), en donde se mencionó que "el predio" se encuentra *"ocupado bajo custodia de terceros, presenta en su totalidad cerco de muro de ladrillos, así como portón de ingreso. Con proceso judicial de prescripción adquisitiva (Legajo N° 201-2015; Exp. Jud. N° 6928-2015) y denuncia de usurpación agravada y otros (Legajo N° 204-201-2018, Exp. Jud. N° 68-2016)".* Es decir, el aviso de dicha convocatoria reprodujo lo señalado en la Ficha 0109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, habiéndose cumplido con publicitar el estado de ocupación de "el predio" a los eventuales postores y terceros.
- 2.25. De los textos citados, no se advierte que "el Administrado" haya sido identificado como ocupante de "el predio" porque el numeral 6.2 "la Directiva" establece que la inspección sólo tiene por objeto identificar el estado del predio y no ha identificar ocupantes, por cuanto, éstos no limitan o impiden la emisión del acto de disposición, conforme a lo dispuesto en los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95 de "el Reglamento", quedando a salvo sus derechos en caso de existir títulos emitidos por el Estado o por terceros, de fecha cierta y que acrediten la propiedad privada o el derecho legítimamente otorgado por el propietario o titular legítimo, que en el presente caso, es el Estado, representado por "la SBN".
- 2.26. Debe recordarse que "el Administrado" no ha presentado documento de fecha cierta que acredite su derecho de propiedad u otro derecho que haya sido otorgado por el

Estado, representado por "la SBN", o que tenga por sustento un documento que enerve el derecho de propiedad del Estado y demuestre la propiedad de terceros.

- 2.27. De lo expuesto, resulta necesario que dicha ocupación se encuentre sustentada por algún título emitido por el Estado, representado por "la SBN", de acuerdo a la partida registral 14835655 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, no limitando este hecho la compraventa por subasta pública.
- 2.28. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de "el Administrado", al no haberse demostrado que fuera identificado como ocupante con título otorgado por el Estado u otro propietario o titular derecho legítimo, y por tanto, con derecho a ser notificado en forma personal de la convocatoria a compraventa por subasta pública de "el predio", no habiéndose afectado derecho alguno.
- 2.29. Por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra "el Oficio impugnado", debido a la presentación extemporánea de la oposición; dándose por agotada la vía administrativa.

### **III. CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentada por el administrado **HENRI MICHEL NONATO CIERTO**, contra el Oficio 1520-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

### **IV. RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

Especialista en Bienes Estatales III

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

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