

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0081-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 22 de septiembre de 2023

**VISTO:**

El expediente 776-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por el **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, con el cual se aprobó la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado, respecto del predio de 407,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector 2, Grupo 15, Manzana M, Lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Nº P03218384 del Registro Predial Urbano de la Oficina de Lima y signado con el CUS 32628 (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 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151<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

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

tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia 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 003043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2023 (folio 534), la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador (en adelante "el apelante"); asimismo, remitió el Expediente 776-2022/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por la "DGPE". Con Memorándum 3662-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre de 2023, la "SDDI" remitió a la "DGPE" el escrito que complementa el recurso de "el apelante";

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación***

5. Que, mediante los escritos del 26 de julio de 2023 (S.I. 19656-2023 [folio 492]) y del 15 de septiembre de 2023 (S.I. 25115-2023), el "apelante" interpone recurso de apelación contra la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023 (en adelante la "resolución impugnada") (folio 488), para que se declare su nulidad, señalando que Janina Esther Chavarry Espinoza no ejerce la posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, asimismo, sostiene que Chavarry Espinoza ha afirmado en su escrito de contestación de demanda sobre proceso de desalojo por ocupación precaria, que nunca ha sido posesionaria de "el predio", asimismo, refiere que la administrada habría presentado documentos falsos o con contenidos falsos;

6. Que, finalmente, adjuntó a su escrito de apelación, copia de los siguientes documentos: Documento Nacional de Identidad del "apelante", Resolución Subgerencial

247-2021-SGPC/GDIS/MVES, S.I. 29177-2022 del 30 de octubre de 2022, escrito de oposición al procedimiento de compraventa directa del 29 de octubre de 2022, escrito dirigido a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador del 6 de noviembre de 2018, 4 de junio de 2019, 21 de noviembre de 2019, 19 de noviembre de 2021 y 13 de abril de 2022, Constancia de Posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos 57-2018-MVES-GDU-SGOPCCU, Resolución Subgerencial 5766-2018-SGLAITSE-GDEE/MVES, Carta 1560-2018-UADYAC-SG/MVES, Notificación de Papeleta de Imputación N° 1538, escrito presentado al Juzgado Civil Permanente de Villa El Salvador del 3 de agosto de 2020 y S.I. 10423-2023;

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por el “apelante” 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 General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), 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 220<sup>3</sup> del “TUO de la Ley 27444”, 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.
- 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.

---

**<sup>3</sup> 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.

## Respecto a la legitimidad para interponer el recurso de apelación

8. Que, el artículo 61 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>4</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”) define al administrado como persona natural, jurídica o entidad pública que, cualquiera sea su calificación o situación procedimental, participa en el procedimiento administrativo. Cuando una entidad interviene en un procedimiento como administrado, se somete a las normas que lo disciplinan en igualdad de facultades y deberes que los demás administrados;

9. Que, se consideran administrados, respecto de algún procedimiento administrativo concreto, tal como dispone el artículo 62 del “TUO de la LPAG”: “(...) 1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos. 2. Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse. (...)”;

10. Que, de ello se desprende que las personas pueden participar del procedimiento administrativo de manera activa o pasiva: esto es, si la participación se dio en modo activo, a través de la solicitud de iniciar un procedimiento administrativo, o en modo pasivo que, a pesar de no promover el procedimiento, puede resultar afectado por el mismo;

11. Que, el numeral 71.1) del artículo 71 del “TUO de la LPAG” menciona que si en el procedimiento administrativo se advierte la presencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y actuaciones les deben ser comunicados en el domicilio que resulte conocido sin interrumpir el procedimiento;

12. Que, como se advierte, para participar como administrado, ya sea de forma activa o pasiva, las personas deben ser titulares de derechos o intereses legítimos; y por ello tiene la facultad de contradecir todos los actos que consideran estarían vulnerando sus derechos. Ahora bien, el numeral 120.2) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, expresa textualmente: “Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral”. Por consiguiente, la titularidad de un interés legítimo, corresponde a quien el acto administrativo dictado le reporte un beneficio o le origine un perjuicio. Asimismo, requiere que el interés para ser legítimo, la concurrencia de tres elementos: a) ser un interés personal; b) ser un interés actual y; c) ser un interés probado<sup>5</sup>;

<sup>4</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

<sup>5</sup> **Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa**

120.1 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.

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

13. Que, con relación al **interés personal**; debe entenderse como aquella afectación que repercute en el ámbito privado de quien alegue dicho interés. Respecto al **interés actual**, la doctrina nacional señala que: “La afectación contenida en el acto administrativo debe tener una repercusión o incidencia efectiva e inmediata en la esfera del titular del interés reclamado, por lo tanto, no califican como interés legítimo aquellos agravios potenciales, futuros, hipotéticos o remotos”. Finalmente, sobre el **interés probado**, la doctrina nacional señala que: la afectación que produce el contenido del acto en el interés debe estar acreditado, no bastando su mera alegación<sup>6</sup>; en ese sentido, se debe advertir que no estaremos frente a un interés legítimo si falta alguno de los elementos descritos en el numeral 120.2) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”;

14. Que, cabe precisar que el interés legítimo debe, necesariamente, estar vinculado al procedimiento administrativo en concreto; es decir, se debe acreditar que los actos administrativos que se emitan a raíz del procedimiento pueden vulnerar la esfera de intereses legítimos de quien solicita intervenir como tercero administrado;

15. Que, en el procedimiento seguido en el **Expediente 776-2022/SBNSDDI**, la “SDDI” evalúa la solicitud presentada por Janina Esther Chavarry Espinoza a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. 19357-2022 del 21 de julio de 2022), por el cual peticona la compraventa directa de “el predio” por la causal de posesión consolidada, prescrita en el numeral 3 del Artículo 222 del “Reglamento”. Es por ello que, se advierte que Chavarry Espinoza tiene la calidad de administrada en el citado procedimiento;

16. Que, asimismo, mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” señaló que al haberse determinado que “el predio” perdió la condición para la prestación de un servicio público y que se cuenta con la viabilidad para el otorgamiento del derecho de propiedad a favor de Janina Esther Chavarry Espinoza, corresponde previamente aprobar su desafectación administrativa;

17. Que, ahora, en el recurso interpuesto contra la “resolución impugnada”, el “apelante” sostiene que Janina Esther Chavarry Espinoza no ejerce la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, señalando que Chavarry Espinoza ha afirmado en su escrito de contestación de demanda sobre proceso de desalojo por ocupación precaria, que nunca ha sido posesionaria de “el predio”, asimismo, refiere que la administrada habría presentado documentos falsos o con contenidos falsos; en resumen, brinda argumentos que cuestionen la posesión de la administrada sobre “el predio”; sin embargo, no sustentó ni acreditó la existencia de un interés legítimo para apersonarse al presente procedimiento de compraventa directa;

---

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo.

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo I, Página 611.

18. Que, de lo expuesto, mediante Resolución 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2019 (**Expediente 579-2018/SBNSDAPE**), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal declaró la extinción de la afectación en uso de “el predio” otorgado al Pueblo Joven Villa El Salvador – Sector Segundo Grupo Residencial 15 (el “apelante”), por incumplimiento de la finalidad. Asimismo, con la Resolución 023-2020/SBN-DGPE del 14 de febrero de 2020, esta Dirección declaró infundado el recurso de apelación presentado por José Gutiérrez Marca, en representación del Grupo Residencial 15 del Sector 02; en consecuencia, el “apelante” no ostenta la administración de “el predio”, dando por agotada la vía administrativa respecto del procedimiento ya citado;

19. Que, mediante Resolución Número Seis del 31 de marzo de 2021, el 8vo Juzgado Contencioso en lo Administrativo (Expediente 2218-2020-0-1801-JR-CA-08), declaró infundada la demanda interpuesta por José Luis Garra Marca (el apelante), contra la SBN, por cuanto no es posible declarar la nulidad de la Resolución 0023-2020/SBN-DGPE del 14 de febrero de 2020, que resolvió declarar Infundado su recurso de reconsideración presentado contra la Resolución 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2019; toda vez que no se halla incurso en causal de nulidad alguna prevista en el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444. Así, mediante Resolución Siete del 10 de agosto de 2021, al no haber interpuesto medio impugnatorio alguno contra la Resolución de Sentencia número Seis de autos, se declaró consentida la misma y se dispuso su archivo;

20. Que, por lo expuesto, y, en aplicación de las normas descritas, no se le puede conferir al “apelante” la calidad de tercero en el presente procedimiento administrativo; por lo cual, el recurso de apelación no ha superado la calificación formal;

21. Que, debido a las razones líneas arriba descritas, corresponde declarar improcedente el escrito de apelación ingresado por el “apelante”; dejando a salvo su derecho para que, de considerarlo pertinente, acuda a la vía jurisdiccional;

22. Que, finalmente es oportuno señalar que, los escritos de oposición que ha presentado en el procedimiento de compraventa directa seguido en el Expediente 776-2022/SBNSDDI, serán resueltos en la resolución que apruebe la compraventa, conforme lo señalado en el numeral 226.3<sup>7</sup> del Artículo 226 del “Reglamento”, concordado con el numeral 6.15.3<sup>8</sup> de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada

---

<sup>7</sup> **Artículo 226.- Oposición al procedimiento**

(...)

226.3 En caso que se presente oposición y fuere necesario algún descargo por parte del interesado en la compraventa del predio, será puesto en su conocimiento requiriéndole su descargo en un plazo no mayor de cinco (05) días y con el descargo o sin él, se resolverá en la resolución que apruebe la compraventa

<sup>8</sup> **6.15 Oposición**

(...)

“Disposiciones para la compra venta directa de predios estatales”, aprobada mediante Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la Ley 27444”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, 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**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

---

6.15.3 En caso que se presente oposición y fuere necesario algún descargo por parte de el/la interesado (a) en la compraventa del predio, la oposición es puesta en su conocimiento requiriéndole su descargo en un plazo no mayor de cinco (05) días. Con el descargo o sin él, la oposición es evaluada y, de ser fundada, se declara como tal, disponiéndose la conclusión del procedimiento de compraventa directa; de ser infundada, es declarada como tal en la resolución que aprueba la compraventa directa.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **2025599R87**

## INFORME N° 00405-2023/SBN-DGPE

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

DE : **JOSÉ ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 03043-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 19656-2023  
c) S.I. 25115-2023  
d) Expediente 776-2022/SBNSDDI

FECHA : 22 de septiembre 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 el **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, con el cual se aprobó la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado, respecto del predio de 407,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector 2, Grupo 15, Manzana M, Lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03218384 del Registro Predial Urbano de la Oficina de Lima y signado con el CUS 32628 (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 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<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.
- 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 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

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



por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.

- 1.4 A través del Memorándum 003043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2023 (folio 534), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador (en adelante “el apelante”); asimismo, remitió el Expediente 776-2022/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”. Con Memorándum 3662-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre de 2023, la “SDDI” remitió a la “DGPE” el escrito que complementa el recurso de “el apelante”.

## II. Análisis

### De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante los escritos del 26 de julio de 2023 (S.I. 19656-2023 [folio 492]) y del 15 de septiembre de 2023 (S.I. 25115-2023), el “apelante” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023 (en adelante la “resolución impugnada”) (folio 488), para que se declare su nulidad, señalando que Janina Esther Chavarry Espinoza no ejerce la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, asimismo, sostiene que Chavarry Espinoza ha afirmado en su escrito de contestación de demanda sobre proceso de desalojo por ocupación precaria, que nunca ha sido posesionaria de “el predio”, asimismo, refiere que la administrada habría presentado documentos falsos o con contenidos falsos.
- 2.2 Finalmente, adjuntó a su escrito de apelación, copia de los siguientes documentos: Documento Nacional de Identidad del “apelante”, Resolución Subgerencial 247-2021-SGPC/GDIS/MVES, S.I. 29177-2022 del 30 de octubre de 2022, escrito de oposición al procedimiento de compraventa directa del 29 de octubre de 2022, escrito dirigido a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador del 6 de noviembre de 2018, 4 de junio de 2019, 21 de noviembre de 2019, 19 de noviembre de 2021 y 13 de abril de 2022, Constancia de Posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos 57-2018-MVES-GDU-SGOPCCU, Resolución Subgerencial 5766-2018-SGLAITSE-GDEE/MVES, Carta 1560-2018-UADYAC-SG/MVES, Notificación de Papeleta de Imputación N° 1538, escrito presentado al Juzgado Civil Permanente de Villa El Salvador del 3 de agosto de 2020 y S.I. 10423-2023.
- 2.3 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por el “apelante” 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 General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
  - 2.3.2 Asimismo, el artículo 220<sup>3</sup> del “TUO de la Ley 27444”, 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.

#### <sup>3</sup> 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.

- 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.

## Respecto a la legitimidad para interponer el recurso de apelación

- 2.4 El artículo 61 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>4</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”) define al administrado como persona natural, jurídica o entidad pública que, cualquiera sea su calificación o situación procedimental, participa en el procedimiento administrativo. Cuando una entidad interviene en un procedimiento como administrado, se somete a las normas que lo disciplinan en igualdad de facultades y deberes que los demás administrados.
- 2.5 Se consideran administrados, respecto de algún procedimiento administrativo concreto, tal como dispone el artículo 62 del “TUO de la LPAG”: “(...) 1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos. 2. Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse. (...)”.
- 2.6 De ello se desprende que las personas pueden participar del procedimiento administrativo de manera activa o pasiva: esto es, si la participación se dio en modo activo, a través de la solicitud de iniciar un procedimiento administrativo, o en modo pasivo que, a pesar de no promover el procedimiento, puede resultar afectado por el mismo.
- 2.7 El numeral 71.1) del artículo 71 del “TUO de la LPAG” menciona que si en el procedimiento administrativo se advierte la presencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y actuaciones les deben ser comunicados en el domicilio que resulte conocido sin interrumpir el procedimiento.
- 2.8 Como se advierte, para participar como administrado, ya sea de forma activa o pasiva, las personas deben ser titulares de derechos o intereses legítimos; y por ello tiene la facultad de contradecir todos los actos que consideran estarían vulnerando sus derechos. Ahora bien, el numeral 120.2) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, expresa textualmente: “Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral”. Por consiguiente, la titularidad de un interés legítimo, corresponde a quien el acto administrativo dictado le reporte un beneficio o le origine un perjuicio. Asimismo, requiere que el interés para ser legítimo, la concurrencia de tres elementos: a) ser un interés personal; b) ser un interés actual y; c) ser un interés probado<sup>5</sup>.
- 2.9 Con relación al **interés personal**; debe entenderse como aquella afectación que repercute en el ámbito privado de quien alegue dicho interés. Respecto al **interés actual**, la doctrina nacional señala que: “La afectación contenida en el acto administrativo debe tener una repercusión o incidencia efectiva e inmediata en la esfera del titular del interés reclamado, por lo tanto, no califican como interés legítimo aquellos agravios potenciales, futuros, hipotéticos o remotos”. Finalmente, sobre el **interés probado**, la doctrina nacional señala que: la afectación que produce el contenido del acto en el interés debe estar acreditado, no bastando su mera alegación<sup>6</sup>; en ese sentido, se debe advertir que no estaremos frente a un interés legítimo si falta alguno de los elementos descritos en el numeral 120.2) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”.

<sup>4</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

<sup>5</sup> **Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa**

120.1 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.

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo.

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo I, Página 611.

- 2.10 Cabe precisar que el interés legítimo debe, necesariamente, estar vinculado al procedimiento administrativo en concreto; es decir, se debe acreditar que los actos administrativos que se emitan a raíz del procedimiento pueden vulnerar la esfera de intereses legítimos de quien solicita intervenir como tercero administrado.
- 2.11 En el procedimiento seguido en el **Expediente 776-2022/SBNSDDI**, la “SDDI” evalúa la solicitud presentada por Janina Esther Chavarry Espinoza a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. 19357-2022 del 21 de julio de 2022), por el cual peticona la compraventa directa de “el predio” por la causal de posesión consolidada, prescrita en el numeral 3 del Artículo 222 del “Reglamento”. Es por ello que, se advierte que Chavarry Espinoza tiene la calidad de administrada en el citado procedimiento.
- 2.12 Asimismo, mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” señaló que al haberse determinado que “el predio” perdió la condición para la prestación de un servicio público y que se cuenta con la viabilidad para el otorgamiento del derecho de propiedad a favor de Janina Esther Chavarry Espinoza, corresponde previamente aprobar su desafectación administrativa.
- 2.13 Ahora, en el recurso interpuesto contra la “resolución impugnada”, el “apelante” sostiene que Janina Esther Chavarry Espinoza no ejerce la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, señalando que Chavarry Espinoza ha afirmado en su escrito de contestación de demanda sobre proceso de desalojo por ocupación precaria, que nunca ha sido posesionaria de “el predio”, asimismo, refiere que la administrada habría presentado documentos falsos o con contenidos falsos; en resumen, brinda argumentos que cuestionen la posesión de la administrada sobre “el predio”; sin embargo, no sustentó ni acreditó la existencia de un interés legítimo para apersonarse al presente procedimiento de compraventa directa.
- 2.14 De lo expuesto, mediante Resolución 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2019 (**Expediente 579-2018/SBNSDAPE**), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal declaró la extinción de la afectación en uso de “el predio” otorgado al Pueblo Joven Villa El Salvador – Sector Segundo Grupo Residencial 15 (el “apelante”), por incumplimiento de la finalidad. Asimismo, con la Resolución 023-2020/SBN-DGPE del 14 de febrero de 2020, esta Dirección declaró infundado el recurso de apelación presentado por José Gutiérrez Marca, en representación del Grupo Residencial 15 del Sector 02; en consecuencia, el “apelante” no ostenta la administración de “el predio”, dando por agotada la vía administrativa respecto del procedimiento ya citado.
- 2.15 Mediante Resolución Número Seis del 31 de marzo de 2021, el 8vo Juzgado Contencioso en lo Administrativo (Expediente 2218-2020-0-1801-JR-CA-08), declaró infundada la demanda interpuesta por José Luis Garra Marca (el apelante), contra la SBN, por cuanto no es posible declarar la nulidad de la Resolución 0023-2020/SBN-DGPE del 14 de febrero de 2020, que resolvió declarar Infundado su recurso de reconsideración presentado contra la Resolución 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2019; toda vez que no se halla incurso en causal de nulidad alguna prevista en el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444. Así, mediante Resolución Siete del 10 de agosto de 2021, al no haber interpuesto medio impugnatorio alguno contra la Resolución de Sentencia número Seis de autos, se declaró consentida la misma y se dispuso su archivo.
- 2.16 Por lo expuesto, y, en aplicación de las normas descritas, no se le puede conferir al “apelante” la calidad de tercero en el presente procedimiento administrativo; por lo cual, el recurso de apelación no ha superado la calificación formal.
- 2.17 Debido a las razones líneas arriba descritas, corresponde declarar improcedente el escrito de apelación ingresado por el “apelante”; dejando a salvo su derecho para que, de considerarlo pertinente, acuda a la vía jurisdiccional.


2.18 Finalmente es oportuno señalar que, los escritos de oposición que ha presentado en el procedimiento de compraventa directa seguido en el Expediente 776-2022/SBNSDDI, serán resueltos en la resolución que apruebe la compraventa, conforme lo señalado en el numeral 226.3<sup>7</sup> del Artículo 226 del “Reglamento”, concordado con el numeral 6.15.3<sup>8</sup> de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compra venta directa de predios estatales”, aprobada mediante Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la Ley 27444”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

### III. CONCLUSIÓN


Por las razones expuestas, se recomienda declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 22/09/2023 10:07:15-0500

Firmado por:  
José Antonio Cárdenas Valdez  
**Especialista Legal de la DGPE**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

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

 Firmado digitalmente por:  
ROJAS ALVARADO Oswaldo Manolo FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 22/09/2023 15:32:16-0500

Firmado por:  
Oswaldo Rojas Alvarado  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

ORA/jcsp

<sup>7</sup> Artículo 226.- Oposición al procedimiento

(...)

226.3 En caso que se presente oposición y fuere necesario algún descargo por parte del interesado en la compraventa del predio, será puesto en su conocimiento requiriéndole su descargo en un plazo no mayor de cinco (05) días y con el descargo o sin él, se resolverá en la resolución que apruebe la compraventa

<sup>8</sup> 6.15 Oposición

(...)

6.15.3 En caso que se presente oposición y fuere necesario algún descargo por parte de el/la interesado (a) en la compraventa del predio, la oposición es puesta en su conocimiento requiriéndole su descargo en un plazo no mayor de cinco (05) días. Con el descargo o sin él, la oposición es evaluada y, de ser fundada, se declara como tal, disponiéndose la conclusión del procedimiento de compraventa directa; de ser infundada, es declarada como tal en la resolución que aprueba la compraventa directa.