

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0112-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 20 de diciembre de 2023

VISTO:

El Expediente 281-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la administrada **SUCESIÓN PROCESAL DE JORGE ENRIQUE LORIS IBÁÑEZ SALCEDO**, representada por Nancy Dora Calle Girón y Jorge Ibáñez Calle entre otros, contra la Resolución 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2023, que declaró inadmisibile la solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA** del predio de 159.21 m², ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, que se encuentra en el área remanente del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral 1106356 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS 45978 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

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

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”;

3. Que, el literal i) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorándum 04317-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2023, “la SDDI” remitió el Expediente 281-2018/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 10 de noviembre de 2023 (S.I. 30948-2023, folio 315) por la administrada **SUCESIÓN PROCESAL DE JORGE ENRIQUE LORIS IBÁÑEZ SALCEDO** (en adelante, “la Administrada”), contra la Resolución 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2023 (en adelante, “la Resolución impugnada”), que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de “el predio”, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

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

5. Que, mediante escrito presentado el escrito del 10 de noviembre de 2023 (S.I. 30948-2023, folio 315), “la Administrada” solicita la nulidad de “la Resolución impugnada” porque viola el principio del debido procedimiento administrativo, los principios de legalidad y razonabilidad, así como el derecho a la defensa, por haberse inaplicado los principios que rigen el procedimiento administrativo, como los principios de verdad material, simplicidad y ejercicio legítimo del poder; y en consecuencia, se disponga la compraventa directa. No adjunta documentos;

6. Que, el escrito presentado por “la Administrada” contiene fundamentos de hecho narran los antecedentes al recurso de apelación (subnumerales 1 al 4 del numeral II) y de derecho (numerales III a VII), que cuestionan “la Resolución impugnada” emitida por “la SDDI”, indicando lo siguiente:

6.1. Señala que “la SDDI” no motivó “Resolución impugnada” porque se limitó a indicar que los instrumentos públicos presentados por la Municipalidad Distrital de Los Órganos no resultaban idóneos para acreditar que el

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

administrado Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo se encontraba en posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y niega que “la Administrada” tenga formalmente la posesión. Además, no se pronunció sobre su pedido de inspección, por lo cual, se inaplicaron el numeral 1.11 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”); así como los artículos 660 y 898 del Código Civil (subnumeral 3.3; numerales IV y V);

- 6.2. Indica que “la Resolución impugnada” no se pronunció sobre la declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado, respecto a la cónyuge supérstite, bajo el principio de verdad material, sino que se limitó a señalar que dicho documento no se encuentra firmado por los otros miembros de “la Administrada”. En consecuencia, refiere que la ley señala que los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a quien efectivamente ejerció la posesión de “el predio”, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el correspondiente a su causante, según los artículos 660, 900 y 902 del Código Civil. Es decir, considera que no a todos los herederos les asiste el derecho, toda vez que sólo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión siendo posible de aquél que no lo hizo. Por tanto, considera que “la SDDI” ha inaplicado los principios que inspiran el Derecho Administrativo, como los principios de legalidad, simplicidad, razonabilidad y ejercicio legítimo del poder (numerales VI y VII);
- 6.3. Menciona que no se notificó a su domicilio procesal el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021, conforme señaló en el escrito del 26 de febrero de 2019, lo cual transgrede el debido procedimiento administrativo (primer otosí);

7. Que, debe mencionarse que a través de las Cartas 0001 y 0002-2023/SBN-DGPE del 21 y 28 de noviembre de 2023, se concedió el uso de la palabra de manera virtual para el jueves 30 de noviembre de 2023; siendo reprogramado mediante el último de los documentos citados, y en virtud del correo electrónico del jueves 30 de noviembre de 2023, para el 6 de diciembre de 2023, a las 11:00 horas. Acudieron el Representante de “la Administrada”, de la cual también asistió la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón. En dicha oportunidad, ambos se ratificaron en los argumentos del recurso de apelación;

8. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 7.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta,

desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

Legitimidad

- 7.2. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 7.3. Mediante escrito presentado el 30 de septiembre de 2023 “la Administrada”, se apersona al procedimiento de venta directa seguida en el Expediente 281-2018/SBNSDDI y solicita se incluya en su calidad de herederos, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar “la Resolución impugnada”;

Plazo

- 7.4. El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;
- 7.5. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” tomó conocimiento de “la Resolución impugnada”, mediante correo electrónico del 26 de octubre de 2023 con acuse de recibo del 26 de octubre de 2023;
- 7.6. Debe concluirse que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 10 de noviembre de 2023 (S.I. 30948-2023, folio 315), dentro del plazo para impugnar;
8. Que, por tanto, “la Administrada” 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 “la Resolución impugnada”; conforme se detalla a continuación:

Determinación de la cuestión de fondo

¿Procede la adición de los plazos posesorios a favor de la Cónyuge superviviente y así determinar que la posesión es anterior al 25 de noviembre de 2010?

¿Procede exigir la suscripción de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, a todos los herederos?

¿Procede notificar a “la Administrada”, el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021?

Descripción de los hechos

10. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa de “el predio” bajo la causal c) del artículo 77 del derogado Reglamento de la Ley 29151, que fue aprobado por Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, presentada por el administrado Jorge Enrique Loris Ibañez Salcedo (en adelante, “el Administrado”), mediante escrito del 27 de marzo de 2018 (S.I. 10233-2018, a folio 1);

11. Que, con Informe Preliminar 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2018 (folio 97), “la SDDI” evaluó los documentos presentados por “el Administrado” y determinó entre otros aspectos, lo siguiente: “4.1) *“El predio” constituye un bien de dominio privado del Estado que se encuentra a 159,21 m² (17,25%) en el área remanente del ámbito de mayor extensión denominado “Concesiones Patria”, inscrito a favor de “la SBN” en mérito a la asunción de titularidad de dominio aprobada mediante Resolución 211-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio, asociado al Código Único SINABIP-CUS 45978; y 768,94 m² (82,65%) en ámbito de duplicidad registral entre la partida mencionada y el área remanente de mayor extensión inscrito a favor de José Barandiarán Pagador en la partida 11005902 de la Oficina Registral de Sullana. (...). 4.9) Sobre la verificación de la documentación presentada se informa que los impuestos Prediales, Arbitrios Municipales y Declaraciones Juradas de Autoavalúo de los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010; Inspección de Obras expediente n.º 112-030204-05-07; Comprobante de caja n.º 0002719 del 26 de julio de 2007; Constancia de Inspección de predio del (sic) julio de 2007, Inspección Ocular Posesionaria n.º 112-0302-P-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 del 15 de julio de 2007, no corresponden a “el predio”, toda vez que no cuentan con información técnica suficiente que permitan identificar la ubicación real del predio al que refieren. Asimismo, existe discrepancia respecto de la denominación del sector El Mirador; y por último el sub lote 22 no se encontraría vinculado a “el predio” según el análisis gráfico realizado en el punto 3.2 a) en el extremo de la titularidad. 4.10) De la evaluación de la situación física y de posesión se determina que “el predio” de 159,21 m² es de naturaleza eriaza y se encuentra aproximadamente ocupado en un área de 33.30 m² (20,92%) por una edificación de mayor extensión que se ubica en el ámbito con duplicidad registral, y el área de 125,91 m² (79,08%) se encuentra desocupado y corresponde al talud del acantilado, según la evaluación de las imágenes satelitales de Google Earth y CONIDA. (...).”;*

12. Que, mediante Oficio 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2018 (folio 143), notificado 3 de octubre de 2018, “la SDDI” comunicó las observaciones advertidas y solicitó la presentación de documentos adicionales, para lo cual debía excluir el área de 768,94 m² (82,65%), que se encuentra a nombre de titulares registrales distintos (duplicidad registral). Se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil. “El Administrado” solicitó ampliación del plazo con escrito del 24 de octubre de 2018 (38828-2018, a folio 145). Se concedió la ampliación solicitada por el mismo plazo, mediante Oficio 3211-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018 (folio 149), notificado bajo puerta, conforme al Acta de Notificación Bajo Puerta 001158 del 12 de noviembre de 2018, levantada por la empresa Courier Ca&Pe (folio 150). “El Administrado” presentó memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación con escrito del 27 de noviembre de 2018 (S.I. 43241-2018, a folio 151);

13. Que, con Informe Preliminar 1963-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2018 (folio 157), “la SDDI” concluyó lo siguiente: *“4.1. “El Administrado” reformuló el área materia de la solicitud en función al ámbito con duplicidad registral advertido en el Informe Preliminar n.º 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI y el oficio n.º 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI resultando “el predio” con un área de 150,21 m². 4.2. “El administrado” no cumplió con presentar adicionales que acrediten la posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en función a lo solicitado mediante oficio calificador n.º 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI”;*

14. Que, con Informe Preliminar 063-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2019 (folio 159), “la SDDI” concluyó: *“4.1. “El predio” de 159,21 m² constituye un bien de dominio privado del Estado que se encuentra en el área remanente del ámbito de mayor extensión denominado “Concesiones Patria”, inscrito a favor del Estado-SBN en la partida n.º 11006356 de la Oficina Registral de Sullana, en mérito a la transferencia de conformidad con la Ley de Hidrocarburos Ley 026221 DS n.º 054-94-PCM asociado al Código Único SINABIP-CUS 45978. 4.2. “El administrado” no presentó documentos adicionales que acrediten la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010”;*

15. Que, con Oficio 377-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (folio 161), notificado el 11 de febrero de 2019 conforme al Acta de Notificación Bajo Puerta 001663 (folio 163), se comunicaron las observaciones realizadas por “la SDDI”, otorgando un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanarlas;

16. Que, mediante Informe de Brigada 525-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019 (folio 178), “la SDDI” evaluó los escritos presentados por “el Administrado” con escritos del 26 de febrero y 7 de marzo de 2019 (S.I. 06232 y 07304-2019 a folios 164 y 174 en forma respectiva) y determinó que debía declararse inadmisibles las solicitudes de compraventa directa, porque se incumplió con subsanar las observaciones advertidas;

17. Que, mediante Resolución 432-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019 (folio 185), se declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa conforme a

lo señalado en el Informe de Brigada 525-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019 (folio 178);

18. Que, “la Administrada” interpuso recurso de reconsideración con escrito presentado el 10 de junio de 2019 (S.I. 18860-2019), el cual fue declarado fundado con Resolución 1220-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019 (folio 215) y se retrotrajo el procedimiento hasta la etapa de calificación para que se evalúe y luego, se emitió “la Resolución impugnada”;

Respecto a los argumentos de “la administrada”:

Sobre la adición de los plazos posesorios a favor de la Cónyuge supérstite y así determinar que la posesión es anterior al 25 de noviembre de 2010

19. Argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” señala que “la SDDI” no motivó “Resolución impugnada” porque se limitó indicar que los instrumentos públicos presentados por la Municipalidad Distrital de Los Órganos no resultaban idóneos para acreditar que “el Administrado” se encontraba en posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y niega que “la Administrada” tenga formalmente la posesión. Además, no se pronunció sobre su pedido de inspección, por lo cual, se inaplicaron el numeral 1.11 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”); así como los artículos 660 y 898 del Código Civil (sub numeral 3.3; numerales IV y V);

20. Que, el literal e) del artículo 7 del “TUO de la Ley” dispone que *“son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes: (...) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional en forma directa”*;

21. Que, el artículo 2 de la Ley 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, prescribe *“declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”*;

22. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 221.1 del artículo 221 de “el Reglamento”, *“por excepción se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento”*;

23. Que, el numeral 222.3⁶, artículo 222 de “el Reglamento”, vigente y el inciso 3, numeral 5.6⁷ de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”); establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Se indican los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;

24. Que, el numerales 223.1⁸ y 223.2⁹ del artículo 223 de “el Reglamento” disponen los requisitos que deben concurrir para acreditar las causales para la compraventa directa;

⁶ **“Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...).

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

(...).”

⁷ **“5.6 Causales para la compraventa directa**

La compraventa directa de predios estatales de dominio privado solamente procede ante las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento, que son las siguientes:

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

En la presente causal, la delimitación debe permitir la identificación física del predio.

(...).”

⁸ **“Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

⁹ *“223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:*

(...).

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

d) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compraventa directa.

25. Que, de acuerdo a la sexta disposición complementaria final de “el Reglamento”, “en caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas”;

26. Que, conforme al precepto acotado en el anterior numeral, resulta aplicable el artículo 898 del Código Civil, como fuente supletoria, en donde se dispone que *“el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”*;

27. Que, de acuerdo al artículo 915 del Código Civil, *“si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”*;

28. Que, según el inciso 1 del numeral 6.1 de “la Directiva”, *“la solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio, la causal a la que se acoge establecida en el artículo 222 del Reglamento u otra norma legal, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio”*;

29. Que, de acuerdo al numeral 5.7.2 de “la Directiva”, *“se aplican las reglas de presunción de continuidad de la posesión y de suma de plazos posesorios, previstas en los artículos 915 y 898 del Código Civil”*;

30. Que, de acuerdo al numeral 6.4 de “la Directiva”, se dispone que *“la SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento”*. Asimismo, *“la SDDI” o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado (a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento”*;

31. Que, “la Administrada” señala que “la SDDI” no motivó “Resolución impugnada” porque se limitó indicar que los instrumentos públicos presentados por la Municipalidad Distrital de Los Órganos no resultaban idóneos para acreditar que “el Administrado” se encontraba en posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia. (...).”

noviembre de 2010 y niega que “la Administrada” tenga formalmente la posesión. Además, no se pronunció sobre su pedido de inspección;

32. Que, antes de iniciar el análisis de este argumento, debe indicarse que, dentro del contexto normativo descrito, “la SDDI” requirió a “la Administrada” con el Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), notificado el 14 de octubre de 2019 conforme al cargo de recepción, se comunicaron tres (3) observaciones realizadas por “la SDDI”, otorgando un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanarlas. Dicho plazo fue ampliado mediante Oficio 04275-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (folio 268), a solicitud de “la Administrada” con escrito del 12 de octubre de 2022 (S.I. 26954-2022, a folio 257);

33. Que, “la SDDI” requirió presentar nuevos medios probatorios que acreditaran la posesión de “el predio”, expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Debe tenerse presente que conforme a lo indicado en el Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), “el Administrado” había fallecido el 14 de mayo de 2021, cuya sucesión intestada obra inscrita en el Certificado literal del Registro de Personas Naturales del 18 de agosto de 2021 (folio 252) respecto al Asiento A00001 de la partida registral 14714991 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima y el Acta de Defunción de “el Administrado” emitido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) el 14 de mayo de 2021 (folio 251 vuelta), documentos presentados por los administrados Nancy Dora Calle Girón y Jorge Ibáñez Calle, con escrito del 30 de septiembre de 2021 (S.I. 25534-2021, a folio 251);

34. Que, debe mencionarse, además, que en el Asiento A00001 de la partida registral 14714991 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, aparecen como sucesores los ciudadanos Nancy Dora Calle Girón, Jorge Ibáñez Calle, Zinnia Ibáñez Calle y Talía Ibáñez Calle (folio 252);

35. Que, a causa de la referida sucesión, en el Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), “la SDDI” indicó a “la Administrada” que de acuerdo al **octavo considerando de la Casación 2162-2014, Ucayali**, emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, se indicó lo siguiente:

“(…) que a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo, los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de “el predio”, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (...).

Es decir, no a todos los herederos, les asiste el derecho de usucapir, toda vez que sólo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo”.

36. Que, en ese sentido, el Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), requirió medios probatorios que demuestren que los sucesores procesales ejercen la continuidad de la posesión y antigüedad sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, en virtud del sub numeral 5.7.2 del numeral 5.7 de “la Directiva” en concordancia con el artículo 915 del Código Civil;

37. Que, entonces, resulta necesario determinar primero si “el Administrado” poseyó “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 y en segundo lugar, establecer si la cónyuge superviviente de “la Administrada” puede adicionar el plazo posesorio al suyo por haber demostrado que poseyó también antes de dicha fecha, de conformidad a lo solicitado por “la SDDI”;

38. Que, respecto a “el Administrado”, éste presentó los siguientes documentos, a través del escrito del 27 de marzo de 2018 (S.I. 10233-2018, a folios 1):

38.1. Constancia de inspección ocular posesionaria. Constancia 087-0302-GOB-L.O.2013 del 11 de octubre de 2013, emitida por el Gobernador Político de Los Órganos (folio 72).- Señala que “el Administrado” ocupa de forma directa, continua, pacífica y pública hasta la fecha de su expedición el área de 928.15 m². Debe indicarse que conforme al artículo 111 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 370, Ley Orgánica del Ministerio Interior, aprobado por Decreto Supremo 003-2004-IN, publicado el 5 de marzo de 2004 y el Decreto Legislativo 1140, que creó la Oficina Nacional del Gobierno Interior, ambos vigentes al momento de emitirse dicha Constancia, no se evidencia que los Gobernadores Políticos tengan facultades para emitir constancias de posesión. Asimismo, esta información fue corroborada mediante el Oficio 961-2015-ONAGI-DGAP emitido por la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Dirección General de Autoridades Políticas de la Oficina de Gobierno Interior, presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. 07723-2015), en donde señaló que no se estableció en ninguna de las funciones generales de las autoridades políticas, emitir constancias o certificados de posesión. En ese sentido, la citada Constancia incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

38.2. Constancia de inscripción de predio del 25 de julio de 2007, emitida por la Municipalidad Distrital Los Órganos (folio 95).- Señala que “el Administrado” ha solicitado la inscripción como nuevo contribuyente del área de 928.15 m² y que se resuelve inscribirlo, ubicándolo en la “Zona Oeste El Mirador” en el distrito de Los Órganos. Sin embargo, no coincide con las Declaraciones juradas del impuesto predial del año 2007 (folios 89 y 90), las cuales señalan que “el predio” se ubica en “**Punta Veleros**” y Comprobante Único de Pago 1006 del 26 de junio de 2007 (folio 91), que señala que “el predio” se encuentra en el “**Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador**”, ubicaciones que no coherentes. En ese sentido, la citada Constancia incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

- 38.3.** Certificado de búsqueda catastral del 27 de noviembre de 2017 (folio 17).- Indica que el predio de 928.15 m², se encuentra superpuesto con tres (3) predios. No constituye medio probatorio de la antigüedad de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, de acuerdo al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, porque es posterior a dicha fecha;
- 38.4.** Constancia de cumplimiento de obligación tributaria 061-2013-MDLO/IRYF del 1 de julio de 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 73).- Este documento sólo menciona que “el Administrado” presentó declaraciones juradas del año 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 respecto al área de 928.15 m². Sin embargo, no coincide con “el predio”, cuya área es de 159,21 m². Es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.5.** Consolidado de deuda tributaria del año 2018 (folio 27) y Declaraciones juradas (HR y PU a folios 28 y 29) del año 2018 de la Municipalidad Distrital de Los Órganos.- Los documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.6.** Consolidado de deuda tributaria del año 2017 (folio 31); Recibos por pago de impuesto predial y arbitrios municipales del año 2017 (folio 32); Declaraciones juradas de impuesto predial del 2017 (folios 33 y 34); Hoja resumen de determinación de arbitrios municipales (HRA) del 2 de febrero de 2017 (folio 35); Determinación de arbitrios municipales del 2 de febrero de 2017 (folio 36); y Recibo Único de Caja del 23 de febrero de 2017 (folio 37).- Señalan como dirección Conjunto habitacional Punta Veleros – Rivera del Mar, 1001. Los documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.7.** Consolidado de deuda tributaria del año 2016 (folio 39); Hoja de liquidación de arbitrios municipales 2016 (folio 40); Declaraciones juradas (HR y PU) del año 2016 (folio 41 y 42); Determinación de arbitrios municipales (HRA y DAM) del 2016 (folios 43 y 44) y Recibo Único de Caja del 23 de agosto de 2016 por pago de arbitrios (folio 45).- Señalan como dirección Conjunto habitacional Punta Veleros – Rivera del Mar, 1001. Los documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.8.** Liquidación 000019-2015-MDLO-GAT por deuda sobre impuesto predial, actualizada al 2 de octubre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 46) y Recibo único de Caja por pago de impuesto predial del 2 de diciembre de 2012 (folio 47).- Señala que recae sobre un predio ubicado en Punta Veleros S/N, Mz.1. El documento es posterior al 25 de

noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

- 38.9.** Requerimiento de Visita 086-2015-GAT del 2 de septiembre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 45) y la respuesta presentada por “el Administrado”, con escritos del 10 y 18 de septiembre de 2015, adjuntando memoria descriptiva y levantamiento perimétrico (folio 49).- El primer documento, si bien fue emitido por una Entidad Pública, no acredita la posesión de “el predio”, ya que contiene una solicitud de información técnica y es posterior al 25 de noviembre de 2010. Los otros documentos tienen origen privado y son posteriores al 25 de noviembre de 2010 y no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.10.** Ficha Catastral Urbana Individual del 2 de diciembre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 51 a 52); Cédula de Trabajo de los años 2014 y 205 emitida el 2 de diciembre de 2015 por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 53).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.11.** Declaraciones juradas de impuesto predial de los años 2015 (folios 54, 55 y 56) y Comprobante de pago 00563 del año 2015, del 10 de abril de 2015 (folio 57).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.12.** Declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2014 (folios 56, 59, 60) y Comprobante de pago del 17 de marzo de 2014, sobre arbitrios e impuesto predial (folio 61); Comprobante de Caja 00837 del 17 de marzo de 2014 (folio 62).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.13.** Comprobante Único de Pago del año 2009, emitido el 1 de julio de 2013 (folio 63); Comprobante Único de Pago del año 2010, emitido el 1 de julio de 2013 (folio 64); Comprobante Único de Pago del año 2011, emitido el 1 de julio de 2013 (folio 65); Comprobante Único de Pago del año 2012, emitido el 12 de junio de 2013 (folio 66).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.14.** Declaraciones juradas del impuesto predial del año 2013 (folios 67 y 68); Comprobante Único de Pago del año 2013, emitido el 22 de marzo de 2013 (folio 69); Comprobante Único de Pago del año 2013, emitido el 1 de julio de 2013 (folio 70); Comprobante Único de Pago del año 2013, emitido el 14 de

octubre de 2013 (folio 71).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

- 38.15.** Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2012 (HR y PU, a folios 74 y 75) y Comprobante Único de Pago del 21 de marzo de 2012, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, sobre arbitrios e impuesto predial (folio 76).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.16.** Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2011 (HR y PU, a folios 77 y 78).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.17.** Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2010 del 2 de febrero de 2010 y 2 de noviembre de 2010 (HR y PU, a folios 79 y 80); así como el Comprobante Único de Pago emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 2 de noviembre de 2010 (folio 81).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a “el predio”; sólo señalan que se encuentra en “**Rivera del Mar - Punta Veleros**”. Asignan un área de 928.15 m². En cambio, el Comprobante Único de Pago del 2 de noviembre de 2010 (folio 81), señala que “el predio” se ubica en “**Rivera del Mar Lote 22 Condominio El Mirador Punta Veleros**”, dato que no guarda coherencia con las Declaraciones juradas (folios 79 y 80). En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.18.** Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2009 del 24 de abril de 2009 (HR y PU, a folios 82 y 83); así como el Comprobante Único de Pago 733 emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 24 de abril de 2009 (folio 84).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a “el predio”; sólo señalan que se encuentra en “**Rivera del Mar - Punta Veleros**”. Asignan un área de 928.15 m². En cambio, el Comprobante Único de Pago del 24 de abril de 2009 (folio 84), si bien demuestra que se realizó un pago, sólo señala que “el predio” se ubica en “**Rivera del Mar Lote 22 Condominio El Mirador Punta Veleros**”, dato que no guarda coherencia con las Declaraciones juradas (folios 82 y 83). En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 38.19.** Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2008 del 20 de marzo de 2008 y 20 de febrero de 2008 (HR y PU, a folios 85 y 86).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a “el predio”; sólo señalan que se encuentra en la vía denominada “**Rivera del Mar**” y como dirección “**Punta Veleros**”. Asignan un área de 928.15 m². En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme a los

literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

38.20. Documento denominado “Inspección de Obras y Ornato” del 4 de junio de 2007, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 87) y Comprobante de Caja 0002719 del 26 de julio de 2007 (folio 88).- Estos documentos no identifican a “el predio”, sólo a “el Administrado”, por lo cual no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

38.21. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2007 del 25 de julio de 2007 (HR y PU, a folios 89 y 90); así como el Comprobante Único de Pago emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 26 de julio de 2007 (folio 91).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a “el predio”; sólo señalan que se encuentra en la vía denominada “**Rivera del Mar**” y como dirección “**Punta Veleros**”. Asignan un área de 928.15 m². Además, el Comprobante Único de Pago del 26 de julio de 2007 (folio 91) indica como dirección “**Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador**”, ubicación diferente a las señaladas en los documentos citados en los numerales precedentes. En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

38.22. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2006 del 17 de marzo de 2006 (HR y PU, a folios 92 y 93); así como el Comprobante Único de Pago 1005. Año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 26 de julio de 2007 (folio 94).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a “el predio”; sólo señalan que se encuentra en la vía denominada “**Rivera del Mar**” y como dirección “**Calle Rivera del Mar. Punta Veleros**”. Asignan un área de 928.15 m². Además, el Comprobante Único de Pago del 26 de julio de 2007 (folio 94) indica como dirección “**Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador**”, ubicación diferente a las señaladas en las Declaraciones citadas. En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio” conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

38.23. Constancia de inspección ocular posesionaria. Constancia 112-0302-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 del 15 de julio de 2007, emitida por el Gobernador Político de Los Órganos (folio 96).- Señala que “el Administrado” ocupa de forma directa, continua, pacífica y pública hasta la fecha de su expedición el área de 928.15 m². Debe indicarse que conforme al artículo 111 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 370, Ley Orgánica del Ministerio Interior, aprobado por Decreto Supremo 003-2004-IN, publicado el 5 de marzo de 2004 y el Decreto Legislativo 1140, que creó la Oficina Nacional del Gobierno Interior, ambos vigentes al momento de emitirse dicha Constancia, no se evidencia que los Gobernadores Políticos tengan facultades para emitir constancias de posesión. Asimismo, esta información fue corroborada mediante el Oficio 961-2015-ONAGI-DGAP emitido por la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Dirección General de

Autoridades Políticas de la Oficina de Gobierno Interior, presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. 07723-2015), en donde señaló que no se estableció en ninguna de las funciones generales de las autoridades políticas, emitir constancias o certificados de posesión. En ese sentido, la citada Constancia incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

39. Que, asimismo en atención al requerimiento formulado por Oficio 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2018 (folio 143) y con la ampliación de plazo otorgada por Oficio 3211-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018 (folio 149); “el Administrado” presentó memoria descriptiva (folio 153), plano perimétrico (folio 155) y plano de ubicación (folio 156) respecto al **área reformulada de 159.21 m²** que corresponde a “el predio”, con escrito del 27 de noviembre de 2018 (S.I. 43241-2018, a folio 151). Esto implica que la solicitud de compraventa estará dirigida a “el predio” que tiene el área reformulada;

40. Que, luego, mediante escrito del 26 de febrero de 2019 (S.I. 06232-2019, a folio 164), “el Administrado” presentó los siguientes documentos:

40.1. Documento denominado Estado de Cuenta Corriente del 7 de febrero de 2019, emitido por la Empresa Electronoroeste S.A (folios 168 a 170).- “El Administrado” señala que mediante este documento demuestra que posee “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por cuanto se acredita que: **1)** *“El suministro eléctrico está identificado con el número 8906690 tiene la condición de activo, tarifa BT5 Residencial, lo cual según manifiesta, coincide con la licencia de obra y la DDJJ de autovalúo del año 2007 donde ya se declara la existencia de una construcción en “el predio”, y* **2)** *“El nombre del cliente de dicho suministro es el suscrito”;* **3)** *“la ubicación del predio donde se encuentra instalado dicho suministro eléctrico es AV. Rivera del Mar, Lte 22, Sec. Los Órganos, Talara; lo que coincide con la información que figura en la DDJJ de autovalúo y recibos de pago de impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Los Órganos”;* **4)** *“En la pág. 3 del citado Estado de cuenta se puede verificar que el indicado Suministro eléctrico se encuentra instalado desde el mes de MAY.2007 habiéndose emitido el comprobante de pago Boleta de Venta No 61200002272 por la suma de S/. 22.75 - que fue cancelado el 12.6.2007, lo que corrobora que el suscrito detenta la posesión de “el predio” con anterioridad al 25.11.2010. Se adjunta en Anexo 3-A”;*

Al respecto, debe indicarse que el régimen de los actos de disposición sobre predios de propiedad estatal se rige por el artículo 7 del “TUO de la Ley” y los artículos 222 y 223 de “el Reglamento” respecto a los requisitos que deben acreditarse para la compraventa directa de un predio estatal y no se encuentran bajo un régimen general como el Código Civil. En ese sentido, los requisitos se encuentran ya establecidos en el artículo 100, en el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223, ambos de “el Reglamento”. Por tanto, constituyen requisitos adicionales y específicos los señalados en la última norma acotada;

En ese sentido, los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” exigen instrumentos que demuestren la transferencia de la posesión o cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en el ejercicio de sus funciones, que acrediten la posesión del predio solicitado. Es decir, en este extremo, la norma exige un documento público con las características señaladas en el artículo 235¹⁰ del Código Procesal Civil, que se aplica en forma supletoria de acuerdo a la sexta disposición complementaria final de “el Reglamento”. Por lo cual, se debe demostrar que el citado documento: **1)** Fue emitido por funcionario público en ejercicio de sus funciones; **2)** que constituya escritura pública u otro documento emitido por notario público, según la ley de la materia y **3)** que tenga dicha condición en mérito a leyes especiales;

Respecto al presente caso, el Estado de Cuenta Corriente del 7 de febrero de 2019 (folios 168 a 170), no constituye un medio probatorio para demostrar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, porque carece de las características de un documento público debido a lo siguiente: **1)** No fue emitido por funcionario público en ejercicio de sus funciones; **2)** no constituye escritura pública u otro documento otorgado ante o por notario público, según la ley de la materia y **3)** no se evidencia que a dicho Estado de Cuenta, se le haya otorgado por ley especial dicha condición. Por último, sólo está destinado a demostrar pagos realizados por el servicio de luz eléctrica entre el 12 de mayo de 2007 al 4 de noviembre de 2010 (folio 170) y no acredita la transferencia o la posesión efectiva de “el predio”, hecho diferente a probar el servicio prestado; no resultando suficiente que se refiera a “el Administrado” y su dirección domiciliaria;

40.2. Declaraciones juradas de impuesto predial, emitidas el 14 de febrero de 2019 (HR y PU, a folio 171).- Estos documentos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

Aún así, “El Administrado” señaló que mediante la Declaración jurada de autovalúo (HR y PU) del 14 de febrero de 2019 (folio 171), acredita la construcción de un (1) piso y tiene la antigüedad de doce (12) años, que lo sitúa en el año 2007, lo cual coincide con la Declaración jurada de autovalúo del 2007 (HR y PU, a folios 89 y 90) que lo identifica como poseedor. Asimismo, indicó que en la Declaración jurada de autovalúo del 2019 (PU, a folio 171), se establece como ubicación de “el predio” en: **“Conjunto**

¹⁰ Código Procesal Civil.

“Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30161, publicada el 28 enero 2014, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 235.- Es documento público:

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones;
2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y
3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición.

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.”

Habitacional Punta Veleros – Rivera del Mar, S/N. Se adjunta en Anexo 3-B”;

Además, señaló en segundo lugar, respecto al requerimiento contenido en el Oficio 377-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (folio 161), respecto a la presentación del Certificado de zonificación y vías o Certificado de parámetros urbanísticos; que la Municipalidad Distrital de Los Órganos aún no lo ha emitido, a pesar de haberlo solicitado con solicitud del 8 de febrero de 2019 (folio 172), que adjuntó;

“El Administrado” indicó respecto a las observaciones advertidas sobre la falta de correspondencia entre los documentos presentados y “el predio”, que:

- 1) Sobre la observación al Comprobante Único de Pago 1006, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 26 de julio de 2007 (folio 91), se consignó como dirección el Sub Lote 22, lo cual coincide con la Declaración jurada del impuesto predial. Año 2007 del 25 de julio de 2007 (PU, a folio 90), debiendo considerarse que dicho recibo fue llenado por un funcionario municipal;
- 2) Respecto al Comprobante Único de Pago 733 emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 24 de abril de 2009 (folio 84), alega que coincide en la descripción de la ubicación de “el predio” con las Declaraciones juradas del año 2009;
- 3) Acerca de las Declaraciones juradas correspondientes a los años 2006 a 2010, indicó que todas mencionaron como ubicación de “el predio” a “**Punta Veleros**”, que “el Administrado” era el contribuyente y en el año 2006, se declaró al terreno como “sin construir”, situación que cambió en el año 2007, y en la Declaración jurada del 2010 recién se agregó “**Rivera del Mar**” en la descripción de “el predio”, lo permite establecer que existen suficientes datos para establecer la correspondencia con “el predio”;
- 4) En relación al documento denominado “Inspección de Obras y Ornato” del 4 de junio de 2007, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 87), que señala como ubicación “**Rivera del Mar**”, pero que deben tenerse en cuenta los datos consignados en la Constancia de inspección ocular posesionaria. Constancia 112-0302-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 del 15 de julio de 2007, emitida por el Gobernador Político de Los Órganos (folio 96), que ubica a “el predio” en “**Zona Oeste El Mirador**”;
- 5) Respecto a la observación de “la SDDI” sobre la Constancia de inscripción de predio del 25 de julio de 2007, emitida por la Municipalidad Distrital Los Órganos (folio 95), corresponde al condominio denominado “El Mirador” y la zona es denominada “Punta Veleros”, conforme se

colige del Comprobante Único de Pago emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 2 de noviembre de 2010 (folio 81);

Al respecto, debe señalarse sobre el numeral **1)** de su alegación, que el Comprobante Único de Pago 1006 (folio 91), se consignó como dirección el **“Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador”**, pero no coincide con la Declaración jurada del impuesto predial. Año 2007 del 25 de julio de 2007 (PU, a folio 90), en donde sólo se menciona **“Punta Veleros”**;

Acerca del numeral **2)**, se advierte que no hay coincidencia porque el Comprobante Único de Pago 733 emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 24 de abril de 2009 (folio 84), señala como dirección a **“Rivera del Mar Lote 22 Condominio El Mirador”** y las Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2009 del 24 de abril de 2009 (HR y PU, a folios 82 y 83); sólo señalan que se encuentra en **“Rivera del Mar - Punta Veleros”**, dato que no guarda coherencia con las Declaraciones juradas (folios 82 y 83);

Sobre el numeral **3)**, se considera como cierto que las Declaraciones juradas correspondientes a los años 2006 a 2009 (folios 82, 83, 85, 86, 89, 90, 92, 93 y 94), mencionaron como ubicación de “el predio” a **“Punta Veleros”**; que “el Administrado” era el contribuyente y en el año 2006, se declaró al terreno como “sin construir”, situación que cambió en el año 2007 y en la Declaraciones juradas del 2010 (folios 79 y 80), recién se agregó **“Rivera del Mar”**, sin embargo, no mencionaron que “el predio” es el **“Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador”**. En ese sentido, no se demuestra con exactitud la ubicación de “el predio” dentro de una zona de mayor extensión;

Acerca de los numerales **4)** y **5)**, se mencionó al evaluarse en los numerales precedentes, que la Constancia de inspección ocular posesionaria. Constancia 112-0302-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 del 15 de julio de 2007, emitida por el Gobernador Político de Los Órganos (folio 96), carece de efectos probatorios sobre la posesión, porque no fue emitida por autoridad administrativa con facultades. En ese sentido, la citada Constancia incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

- 40.3.** La solicitud de formato sobre compatibilidad de uso y certificado de parámetros urbanísticos presentada ante la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 8 de febrero de 2019 por “el Administrado” (folio 172) y la rectificación presentada por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (folio 173).- Se advierte que “el Administrado” inició el trámite para solicitar dicho documento. Si bien es cierto, que “el Administrado” indicó a la Municipalidad que “el predio” corresponde al “Conjunto Habitacional Punta Veleros – 1001, avenida Rivera del Mar – Lote 22 – Los Órganos”, pero la ubicación geográfica rectificada por el documento de folio 173, indica que “el predio” se ubica en la *“Avenida Rivera del Mar S/N a 230.00 ml, al sur-oeste del Muelle Artesanal, Zona Punta Veleros, Parte Alta, dentro de la jurisdicción civil de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura”*. En ese

sentido, no desvirtúa las observaciones de “la SDDI” respecto a la correspondencia entre los documentos presentados por “el Administrado”;

41. Que, mediante escrito del 7 de mayo de 2019 (S.I. 07304-2019, a folio 174), “el Administrado” adjuntó la Carta 112-02-2019-MDLO-GIDU-ING/PSCR del 25 de febrero de 2019 (folio 176) y el Informe 094-2019-MDLO-GIDU/SGPUCyAAHH/JMBF del 18 de febrero de 2019 (folio 177), emitidos por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, en donde concluye que no es posible emitir el certificado de parámetros urbanísticos y compatibilidad de uso porque la Municipalidad no cuenta con Plan de Desarrollo Urbano y plano catastral. Sin embargo, “la SDDI” no calificó dichos escritos y emitió la Resolución 432-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019 (folio 185), la cual declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por “el Administrado”, lo que motivó que éste interpusiera recurso de reconsideración contra dicha Resolución, mediante escrito presentado el 10 de junio de 2019 (S.I. 18860-2019, folio 192);

42. Que, “la SDDI” declaró fundado dicho recurso mediante Resolución 1220-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2019 (folio 215), basándose en el primer párrafo del numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, el cual prescribe que *“en el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas”*. Por lo cual, “la SDDI” estimó en el numeral 12 de la citada Resolución, que la discrepancia en el nombre del lugar donde se ubica de “el predio” en los documentos presentados por “el Administrado”, no debería afectar a éste, si resulta que existe coincidencia respecto a la ubicación de “el predio”, que se encuentra en la Declaración jurada de autovalúo del 2010 (folio 79) y la Carta NTL/C-N° 521-2019-ENOSA (folio 200), debiéndose proseguir el procedimiento para eliminar la duda advertida, requiriendo los medios probatorios permitidos legalmente, aunque no hubiesen sido propuestos por “el Administrado”;

43. Que, en ese sentido, “la DGPE” comparte dicha postura, en el extremo que “la SDDI” había establecido técnicamente la ubicación de “el predio” (sólo respecto al área reformulada aceptada por “el Administrado”) mediante Informe 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2018 (folio 97) y Plano 3950-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2018 (folio 102); y que esta ubicación coincide con los lugares denominados **“Riviera del Mar”** y **“Punta Veleros”** consignados en las Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2010 del 2 de febrero de 2010 y 2 de noviembre de 2010 (HR y PU, a folios 79 y 80); así como el Comprobante Único de Pago emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 2 de noviembre de 2010 (folio 81), las cuales por sí mismas, no generaban convicción;

44. Que, mediante escrito presentado el 30 de septiembre de 2021 (folio 251), “la Administrada” comunicó el fallecimiento de “el Administrado”; designó a su Representante y señaló como domicilio real y común a la calle La Milla 218, urbanización Industrial La Milla, distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima. Adjuntó: **1)** Acta de defunción de “el Administrado”, del 17 de mayo de 2021 (folio 251 vuelta), emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC); y **2)** Certificado literal de la partida registral 14714991 de la Oficina Registral Lima de la Zona

Registral IX-Sede Lima, en donde aparecen como sucesores los ciudadanos Nancy Dora Calle Girón, Jorge Ibáñez Calle, Zinnia Ibáñez Calle y Talía Ibáñez Calle (folio 252);

45. Que, entonces, sólo había quedado pendiente establecer si “la Administrada” o quiénes de sus integrantes ejercieron la posesión efectiva de “el predio” conforme a la interpretación contenida en la Casación 2162-2014, Ucayali, que fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Para lo cual, en el Oficio 03488-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022, “la SDDI” solicitó a “la Administrada” subsanar tres (3) observaciones, que son las siguientes:

Primera observación respecto a “la Administrada”

46. Que, en atención a lo requerido por “la SDDI” sobre la **primera observación**, mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253) y Oficio 04275-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (folio 268), “la Administrada” presentó el escrito del 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022, a folio 270), en el cual adjuntó los siguientes documentos para enervar la primera observación:

- 46.1.** Partida de matrimonio de “el Administrado” y la administrada Nancy Dora Calle Girón, del 25 de marzo de 1977 (folio 275).- Sólo señala los domicilios que tenían ambos a la fecha de celebración del matrimonio, así como tuvieron la condición de cónyuges; pero no se acredita que la administrada Nancy Dora Calle Girón haya ejercido la posesión de “el predio” junto con “el Administrado” antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exigen los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 46.2.** Certificado literal de la partida registral 14714991 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, en donde aparecen como sucesores los ciudadanos Nancy Dora Calle Girón, Jorge Ibáñez Calle, Zinnia Ibáñez Calle y Talía Ibáñez Calle (folio 277).- Sólo demuestra la inscripción de la sucesión intestada, pero no la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme exigen los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 46.3.** Copia certificada del Certificado de domicilio 68-2022-MDLO/GAT del 8 de noviembre de 2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 280).- Demuestra que la administrada Nancy Dora Calle Girón de Ibáñez tiene por domicilio “Av. Rivera del Mar S/N a 230. ML al Sur Oeste del Muelle Artesanal Zona El Mirador”, al 8 de noviembre de 2022. Si bien es cierto, no demuestra que haya ejercido la posesión sobre “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, junto con “el Administrado”; conforme a lo dispuesto en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

46.4. El Oficio 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 241 y 282).- Este documento señala lo siguiente:

1) Respecto a la documentación que acredite la ubicación exacta de “el predio”, hace referencia al Informe 172-11-2020-MDLO-GIDUR-ING/DWTR del 16 de abril de 2020 (que obra adjunto a folio 245), en donde se menciona la inspección efectuada a “el predio”, identificándose que está ubicado dentro del casco urbano del distrito de Los Órganos, sin embargo, no existe en la actualidad plano definitivo de catastro urbano y rural, ni plano de sección de vías. El Oficio precisa que los datos técnicos que figuran en la Memoria descriptiva realizada por la arquitecto Claudia Saavedra Lescano, coinciden con el cuadro de datos de “la SBN”;

2) La Municipalidad otorga información sobre las mencionadas declaraciones juradas de impuestos y constancias, indicando que corresponden a “el predio”, y adjunta el Informe 139-2020-GAT/MDLO del 27 de noviembre de 2020 (folio 244), en donde se confirma que las Declaraciones juradas de impuestos y constancias corresponden a “el predio” y se encuentran en sus archivos, así como fueron emitidos por la Municipalidad Distrital de Los Órganos; que la inscripción de “el predio” fue solicitada por “el Administrado” el 24 de julio de 2007, conforme se advierte en el Formato 0466 sellado por Mesa de Partes, a lo cual se adjuntaron dichos documentos;

3) La Municipalidad Distrital de Los Órganos confirmó que las Declaraciones juradas de impuesto predial y arbitrios fueron emitidas por ella;

4) Respecto al poseedor que inscribió a “el predio” de incorporación al Registro Municipal de Contribuyentes, la Municipalidad Distrital de Los Órganos indicó que dicha inscripción fue solicitada por “el Administrado” con Formato 0466 del 24 de junio de 2007 y se acredita con la Constancia de Inscripción del Predio con fecha 25 de julio de 2007 (folio 286);

5) La Municipalidad Distrital de Los Órganos remitió la Constancia de Posesión Provisional 001-2021-GIDU/MDLO del 11 de enero de 2021 (folio 284), en donde menciona que a “el predio” le corresponde el área de 159.21 m²;

Debe indicarse que se ha verificado que el Oficio 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 241 y 282) fue evaluado por “la SDDI” mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), en donde concluyó, entre otros aspectos vinculados a la observación, que “el predio” era ocupado por “el Administrado” y que las Declaraciones juradas sobre impuesto predial y arbitrios de los años 2006 a 2010 (folios 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 y 94) corresponden a “el predio”, así como la inscripción de “el predio” fue solicitada por “el Administrado” el 24 de julio de 2007. Respecto a la Constancia de Posesión Provisional 001-2021-

GIDU/MDLO del 11 de enero de 2021 (folio 284), se considera que se encuentra aclarada por la Municipalidad Distrital de Los Órganos. En consecuencia, se cumple con el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, en este extremo;

Sin embargo, los algunos documentos presentados por “el Administrado” en el escrito del 7 de febrero de 2020 (S.I. 03191-2020, a folio 219), son posteriores al 25 de noviembre de 2010, como ocurre con el Acta de Constatación Notarial de Verificación de Hecho del 27 de enero de 2020 (folio 221), emitida por el Notario Ríos Barreto, en donde indicó que “el Administrado” ocupaba “el predio” y se adjuntaba la fotografía del medidor de electricidad (folio 224); el Recibo 007-06755696 emitido por la empresa ENOSA, correspondiente al mes de diciembre de 2019 (folio 223) y la Constancia Domiciliaria emitida por el Colegio de Notarios de Piura y Tumbes el 25 de enero de 2020 (folio 226), en donde se certifica que “el Administrado” habitó y residió en “*Rivera del Mar s/n Punta Veleros, Distrito de Los Órganos, Provincia de Talara, Departamento de Piura*”. Por tanto, respecto a éstos, no se cumple lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

Sobre la Constancia de no adeudos tributarios 004-2020-MDLO/GAT del 22 de enero de 2020, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, en donde señala que “el Administrado” no presentaba deuda tributaria desde el año 2006 al 2020 (folio 225); debe señalarse que este documento corrobora que “el Administrado” ejerció la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, sobre “el predio”, en especial durante los años 2006 a 2010. En ese sentido, sí se cumple con el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

- 46.5.** El Formato 0466 del 24 de junio de 2007 (folio 285) y la Constancia de Inscripción del Predio con fecha 25 de julio de 2007 (folio 286).- “La DGPE” considera que estos documentos no demuestran la posesión de “el predio”, pero sí coadyuvan a valorar la veracidad de las Declaraciones juradas sobre impuesto predial y arbitrios presentadas por “el Administrado” de los años 2006 a 2010 (folios 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 y 94) respecto a “el predio”;
- 46.6.** Cargo de la solicitud de constancia de posesión a nombre de la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón, presentada a la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 27 de octubre de 2022 (folio 287).- Este documento fue presentado el 27 de octubre de 2022. Asimismo, señala como sustento que “el predio” pertenece a la sociedad de gananciales formado entre la Cónyuge supérstite y “el Administrado” fallecido. Sin embargo, sólo demuestra un trámite iniciado ante la Municipalidad, pero no la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, debiéndose advertir que, de acuerdo al texto de la solicitud, “el Administrado” había fallecido, en consecuencia, dicha Cónyuge sólo tiene un derecho a poseer, pero esto no implica la posesión misma, que es intransmisible por herencia al constituir un hecho;

47. Que, en ese sentido, se verificó que “el Administrado” (entiéndase, Jorge Enrique Loris Ibañez Salcedo) sí poseyó “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, porque demostró que poseyó “el predio” desde el 17 de marzo de 2006, de acuerdo a las Declaraciones juradas de autoevaluó del año 2006 de la misma fecha (folios 92 y 93), las cuales fueron confirmadas por la Municipalidad Distrital de Los Órganos mediante Oficio 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 241 y 282) y que dicha posesión se extendió hasta el 14 de mayo de 2021, en que falleció, según el Acta de defunción de “el Administrado”, del 17 de mayo de 2021 (folio 251 vuelta), emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC);

48. Que, sin embargo, “la SDDI” señaló que la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón o los otros Sucesores, no acreditaron que hayan ejercido la posesión de “el predio” junto con “el Administrado” antes del 25 de noviembre de 2010;

49. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.7.2 de “la Directiva”, las reglas de presunción de continuidad de la posesión y suma de plazos posesorios previstos en los artículos 898 y 915 del Código Civil, “la DGPE” considera evaluar si “la Administrada” a través de la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón alcanzó a poseer “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 o si en caso contrario, procede la suma de los plazos posesorios de “el Administrado” y la Cónyuge supérstite;

50. Que, el artículo 898 del Código Civil y el numeral 5.7.2 de “la Directiva”, exigen como presupuesto para su aplicación, la transmisión válida de la posesión de “el predio” al poseedor actual;

51. Que, el derecho a poseer que alega “la Administrada” haberle sido transmitido en virtud del artículo 660 del Código Civil, no implica por sí mismo el reconocimiento de la posesión a su favor y la adición de plazos posesorios, según la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, que fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República;

52. Que, la exigencia de “la SDDI” para que la Cónyuge supérstite acredite la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, si bien tiene por sustento al artículo 2 de la “Ley 29618”, en donde se dispone la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal después de esa fecha, en concordancia con lo prescrito en el numeral 221.1 del artículo 221 de “el Reglamento”, en virtud del cual, los administrados pueden solicitar la compraventa directa de predios estatales por excepción, siempre que se acredite la causal bajo la cual amparan su pretensión, como sucede en el presente caso, la causal invocada se encuentra prevista en el numeral 222.3 del artículo 222 de “el Reglamento”, en donde se exige que se demuestre la posesión consolidada antes del 25 de noviembre de 2010, fecha en que entró en vigencia la “Ley 29618”;

53. Que, al respecto, “la DGPE” estima precisar que en atención a los preceptos mencionados, la exigencia del requisito de poseer con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, también puede ser exigido a la Cónyuge supérstite, pero ésta puede adicionar el plazo posesorio del causante al suyo, en caso de no poseer desde dicha fecha; de acuerdo artículo 898 del Código Civil y en concordancia con el numeral 5.7.2 de “la Directiva”, aunque siempre condicionado a la acreditación de la posesión efectiva de “el

predio”, hasta antes del fallecimiento de “el Administrado” poseedor, en seguimiento al lineamiento establecido por la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, que fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Esta opinión diferente respecto a aplicación o interpretación del derecho realizada por “la SDDI”, no constituye nulidad de “la Resolución impugnada”, según el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6¹¹ del “TUO de la LPAG”;

54. Que, debe tenerse presente que “la Administrada” no demuestra haber adquirido “el predio” mediante una transmisión válida, porque la posesión de “el predio” es un hecho, sin evidenciarse título que sustente su tradición, de acuerdo a los artículos 900¹², 901¹³ y 902¹⁴ del Código Civil, lo que resulta intransmisible por herencia, es decir, no existe la “posesión civilísima”¹⁵ en nuestro ordenamiento jurídico, que permita incluirla dentro del artículo 660¹⁶ del Código Civil. No obstante, sólo los herederos del causante obtienen un derecho a poseer, el cual, es insuficiente para obtener la posesión de un predio, porque deben demostrar la posesión efectiva sobre el mismo, pensamiento que está de acuerdo con el lineamiento establecido por la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Por ello, demostrada la posesión efectiva, recién allí procedería la adición o sumatoria de los plazos posesorios;

55. Que, por tanto, “la DGPE” considera que éste debería ser el criterio para la evaluación ponderada del cumplimiento de la subsanación de la primera observación, por cuanto, si no se acreditara la posesión efectiva de los sucesores hasta antes del fallecimiento de “el Administrado”, éstos no podrían acceder a la sumatoria de plazos previstos en las normas mencionadas, porque habrían iniciado un plazo diferente y la

¹¹ **“Artículo 6.- Motivación del acto administrativo.**

(...).

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado”.

¹² **Código Civil.**

“**Artículo 900.-** La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley”.

¹³ **Código Civil.**

Artículo 901.- La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece”.

¹⁴ **Código Civil.**

“**Artículo 902.-** La tradición también se considera realizada:

1.- Cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo.

2.- Cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero. En este caso, la tradición produce efecto en cuanto al tercero sólo desde que es comunicada por escrito”.

¹⁵ González Barrón, Gunther Hernán. **La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio.** “En el Derecho Peruano vigente no tenemos una norma como aquella de los sistemas francés o español, que reputan poseedor al heredero respecto de los bienes hereditarios. Por tanto, debe considerarse que la posesión civilísima no se aplica en nuestro ordenamiento jurídico, máxime si se trata de una ficción que sólo una ley podría haber establecido, pero no lo hizo.

(...) lo concreto es que el sistema legal peruano no contempla la posesión civilísima, y siendo que la sola posesión, sin ningún título que la sustente, es un hecho, entonces resulta claro que no puede transmitirse ni heredarse, ya que no se trata de un derecho objeto de sucesión (art. 660 CC). (...)”.

¹⁶ **Código Civil.**

“**Artículo 660.-** Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”.

posesión de “el predio” no se transmite por herencia; con mayor razón cuando la Cónyuge superviviente sólo acredita la posesión de “el predio” a partir del 8 de noviembre de 2022, fecha que corresponde a la emisión del Certificado de domicilio 068-2022-MDLO/GAT (folio 280), porque no demuestra posesión anterior a dicha fecha, con alguno de los documentos previstos en el numeral 222.3 del artículo 222 de “el Reglamento”. En ese sentido, se advierte un plazo sin posesión de “el predio”, desde el 14 de mayo de 2021 (fecha de fallecimiento de “el Administrado”) hasta el 8 de noviembre de 2022 (fecha de posesión de la Cónyuge superviviente);

56. Que, en aplicación de las normas acotadas al presente caso, se tiene que el artículo 915 del Código Civil establece que *“si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo en contrario”*. Esta presunción no puede aplicarse a la cónyuge superviviente Nancy Dora Calle Girón, por cuanto no ha demostrado que poseyó “el predio” desde el inicio del plazo posesorio en el año 2006 o hasta antes del fallecimiento de “el Administrado”; junto con éste, por lo cual, no es posible probar que poseyó en el tiempo intermedio. De igual manera, no accede a la sumatoria de plazos posesorios. Por lo cual, no enervó la primera observación advertida por “la SDDI”;

Segunda observación respecto a “la Administrada”

57. Que, en relación a la segunda observación, que consiste en la presentación de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 de “el Reglamento”. Al respecto, se advierte que mediante escrito del 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022, a folio 270), el Representante de “la Administrada” indicó que sólo la cónyuge superviviente Nancy Dora Calle Girón suscribió la “Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado” del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por ser quien solamente posee “el predio” (numeral 3.2 del escrito que obra a fojas 270; y, numeral 6.1.2 del recurso de apelación);

58. Que, en relación a esta observación, debe considerarse el principio de presunción de veracidad, previsto en el numeral 1.7 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, en donde se dispone que: *“En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario”*. Este principio implica que la administrada Nancy Dora Calle Girón ha señalado que posee “el predio” en forma exclusiva, por lo cual, “la SDDI” no debería exigirle otra declaración que involucre personas que no tienen la posesión de “el predio”, quedando bajo responsabilidad de la Declarante, la veracidad de lo indicado;

59. Que, en ese sentido, “la DGPE” considera que “la Administrada” ha cumplido con lo exigido por “la SDDI” y no debería observarse por incumplimiento, teniendo en consideración lo dispuesto en el numeral 1.7 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, respecto a que se presume que los documentos y declaraciones presentados por ella, responden a la verdad. Debe indicarse que esta valoración del medio probatorio no implica la nulidad de “la Resolución impugnada” debido a diferente apreciación sobre dicho documento que tiene el superior jerárquico,

conforme lo permite el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6 del “TUO de la LPAG”;

Tercera observación respecto a “la Administrada”

60. Que, en relación a la tercera observación, que consiste presentar un documento idóneo que acredite que los sucesores ejercen la posesión en “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, el cual debe guardar correspondencia con “el predio”;

61. Que, al respecto debe indicarse que la tercera observación está relacionada con las observaciones primera y segunda, quedando la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón como única poseedora, por suscribir la “Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado” del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por ser quien solamente posee “el predio”, según manifiesta en su declaración jurada;

62. Que, a pesar de dicha declaración jurada, no se evidencia medio probatorio alguno que demuestre la posesión efectiva de la Cónyuge supérstite antes del 25 de noviembre de 2010 o hasta el 14 de mayo de 2021, fecha de fallecimiento de “el Administrado”;

Respecto a los otros documentos que no habrían sido evaluados

63. Que, se advierte que “la SDDI” evaluó el Formato de solicitud 00466 del 24 de junio de 2007 (folio 285) y el Oficio 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 241 y 282), mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253) y “la Resolución impugnada”;

Respecto al pedido de inspección a “el predio”

64. Que, por último, “la Administrada” señala que “la SDDI” no se pronunció sobre su pedido de inspección, por lo cual, se inaplicó el principio de verdad material, previsto en el numeral 1.11¹⁷ del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;

65. Que, al respecto debe tenerse presente que la inspección a predios se encuentra establecida como una etapa del procedimiento sólo aplicable cuando los documentos presentados por los administrados han sido evaluados sin observaciones, en la etapa de evaluación formal de la solicitud, conforme a los numerales 6.4 y 6.5 de “la Directiva”. Sin embargo, “la Administrada” no ha demostrado haber poseído en forma efectiva “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 o hasta el 14 de mayo de 2021,

¹⁷ **“1.11. Principio de verdad material.-** En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

En el caso de procedimientos trilaterales la autoridad administrativa estará facultada a verificar por todos los medios disponibles la verdad de los hechos que le son propuestos por las partes, sin que ello signifique una sustitución del deber probatorio que corresponde a estas. Sin embargo, la autoridad administrativa estará obligada a ejercer dicha facultad cuando su pronunciamiento pudiera involucrar también al interés público”.

teniendo en cuenta que el plazo de posesión de “el Administrado” es distinto al suyo, según se ha indicado en los numerales precedentes;

66. Que, en ese sentido, no era posible que “la SDDI” ejecutara la etapa de inspección a “el predio”, sin haberse subsanado las observaciones identificadas en la etapa de evaluación formal de la solicitud, por lo cual, no se ha transgredido el principio de verdad material previsto en el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;

67. Que, por tanto, debe desestimarse el primer argumento de “la Administrada” al no haberse demostrado que poseyó “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 conjuntamente con “el Administrado”, debido a que ambos plazos posesorios son distintos y que, al no haberse probado dicha situación, no era posible sumar los plazos de “el Administrado” y “la Administrada”; así como se ha demostrado que se ha infringido el principio de verdad material;

Sobre exigir la suscripción de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, a todos los herederos

68. Argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” señala que “la Resolución impugnada” no se pronunció sobre la declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado, respecto a la cónyuge supérstite, bajo el principio de verdad material, sino que se limitó a señalar que dicho documento no se encuentra firmado por los otros miembros de “la Administrada”. En consecuencia, refiere que la ley señala que los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a quien efectivamente ejerció la posesión de “el predio”, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el correspondiente a su causante, según los artículos 660, 900 y 902 del Código Civil. Es decir, considera que no a todos los herederos les asiste el derecho, toda vez que sólo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión siendo posible de aquél que no lo hizo. Por tanto, considera que “la SDDI” ha inaplicado los principios que inspiran el Derecho Administrativo, como los principios de legalidad, simplicidad, razonabilidad y ejercicio legítimo del poder (numerales VI y VII);

69. Que, el principio de legalidad, previsto en el numeral 1.1 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, dispone que *“las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley, y derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas”*;

70. Que, el principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, dispone que *“las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que debe tutelar, a fin que correspondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido”*;

71. Que, el principio de simplicidad previsto en el numeral 1.13 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, dispone que *“los trámites establecidos por la autoridad administrativa, deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir”*;

72. Que, el principio del ejercicio legítimo del poder previsto en el numeral 1.17 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, dispone que *“la autoridad administrativa ejerce única y exclusivamente las competencias atribuidas para la finalidad prevista en las normas que le otorgan facultades o potestades, evitándose especialmente el abuso del poder, bien sea para objetivos distintos a los establecidos en las disposiciones generales o en contra del interés general”*;

73. “La Administrada” señala que “la Resolución impugnada” no se pronunció sobre la “Declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado”, respecto a la cónyuge supérstite y que se limitó a señalar que dicho documento no se encuentra firmado por los otros miembros de “la Administrada”. En consecuencia, considera que “la SDDI” ha inaplicado los principios que inspiran el Derecho Administrativo, como los principios de legalidad, simplicidad, razonabilidad y ejercicio legítimo del poder;

74. Que, respecto a este segundo argumento, debe señalarse que ya fue evaluado durante la revisión de la primera, segunda y tercera observación comunicadas por “la SDDI” a “la Administrada”;

75. Que, sin embargo, no se ha evidenciado la transgresión del principio de legalidad, previsto en el numeral 1.1 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, por cuanto “la SDDI” cumplió con evaluar los documentos que presentó “la Administrada”; conforme a lo dispuesto en el conforme a lo establecido en los literales a), b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, siguiendo el lineamiento establecido por la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, que fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República;

76. Que, los requisitos previstos en los artículos 100, 222 y 223 de “el Reglamento”, se encuentran destinados a demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, por lo cual, “la SDDI” se ha limitado a exigirlos a “la Administrada” mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253). En ese sentido, no se evidencia que se haya infringido el principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;

77. Que, los requisitos exigidos por “la SDDI” mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), como demostrar la posesión de “el predio” con medio probatorio que corresponda a “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 y presentar la declaración jurada suscrita por los miembros de “la Administrada”; así como que los Sucesores presentaran documentos que acreditaran su posesión antes del 25 de noviembre de 2010, constituyen documentos previstos en los literales a), b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”,

por lo cual, no se evidencia que se haya afectado los principios de simplicidad y ejercicio legítimo del poder;

78. Que, si bien es cierto precisar que “la DGPE” considera que era suficiente que la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón suscribiera la “Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado” del 12 de octubre de 2022 (folio 281), porque ella solamente posee “el predio”, sin embargo, esta valoración del medio probatorio no implica la nulidad de “la Resolución impugnada” debido a que “la DGPE” tiene diferente apreciación sobre dicho documento, conforme lo permite el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6¹⁸ del “TUO de la LPAG”;

79. Que, en ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento presentado por “la Administrada”, al no haberse evidenciado la transgresión de los principios citados, sin perjuicio de considerar que “la SDDI” no debe exigir la suscripción de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, a todos los herederos;

Sobre la exigencia de notificar a “la Administrada”, el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021

80. Argumento que obra en el numeral 6.3: “La Administrada” señala que no se notificó a su domicilio procesal el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021, conforme señaló en el escrito del 26 de febrero de 2019, lo cual transgrede el debido procedimiento administrativo (primer otrosí);

81. Que, el principio del debido procedimiento administrativo, se encuentra previsto en el numeral 1.2 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG” y dispone que *“los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo, mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo”*;

82. Que, de lo expuesto, “la Administrada” indica que solicitó a “la SDDI”, la notificación del Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248), mediante el escrito del 26 de febrero de 2019 (S.I. 06232-2019, a folio 164).

¹⁸ **“Artículo 6.- Motivación del acto administrativo.**

(...).

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado”.

En consecuencia, considera que dicho incumplimiento habría afectado su derecho a la defensa;

83. Que, revisado el escrito del 26 de febrero de 2019 (S.I. 06232-2019, a folio 164), no se advierte de su lectura que “la Administrada” haya solicitado la notificación del Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248). Debe tenerse en consideración que el referido escrito tiene una fecha anterior a la emisión del citado Informe;

84. Que, no obstante, conviene precisar que el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248), recién fue solicitado por el Representante de “la Administrada”, en el numeral IV del escrito presentado el 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022, a folio 270);

85. Que, Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248), concluyó lo siguiente:

“(…)

- 4.1. Con el Informe N° 172-11-2020-MDLO-GIDUR-ING/DWTR emitido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la Municipalidad distrital de Los Órganos, informa que según plano adjunto a la solicitud presentada por esta Subdirección, el predio inspeccionado en campo, corresponde al ubicado en la parte alta de la zona Punta Veleros, sobre el cual se ha levantado una construcción de material noble y rústico, con servicios básicos de agua, luz y desagüe y habitado por el Sr. Enrique Loris Ibáñez Salcedo, “el administrado”.
- 4.2. Con el Informe N° 139-2020-GAT/MDLO del 22 de noviembre de 2020, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria, la Municipalidad Distrital de Los Órganos:
 - Afirma que las Declaraciones Juradas de impuestos, entregadas por “el administrado” fueron emitidas por la Comuna y corresponden a “el predio”.
 - Asimismo, informa que la inscripción en el registro municipal de contribuyentes fue solicitada por el Sr. Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo con fecha 24.07.2007 con el Formato N° 466 sellado por Mesa de Partes.
- 4.3. La constancia de posesión provisional N° 001-2021-GIDU/MDLO, corresponde a “el predio”, en tanto consigna información que concuerda con lo descrito en la memoria descriptiva de fecha noviembre de 2018, suscrito por la Arquitecta Claudia Saavedra Lescano, sin embargo, no coincide fielmente con la ubicación señalada en la Declaración Jurada de Autovalúo del 2010, discrepancia, que queda aclarada con la información entregada por la Municipalidad distrital de Los Órganos”.

86. Que, como puede advertirse los numerales 4.1, 4.2 y 4.3 del Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248), coinciden con la información consignada en el numeral 15 de “la Resolución impugnada”, con mayor razón, si se advierte que las conclusiones de dicho Informe no afectan a “la Administrada”;

87. Que, asimismo, revisada la Notificación 2947-2023/SBN-GG-UTD del 25 de octubre de 2023 (folio 309), se advierte que citó entre los documentos a notificar, al Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248) entre los documentos ser notificados. Dicha Notificación fue recibida “conforme” por el Representante de “la Administrada”, a través del acuse de recibo otorgado en el correo electrónico del 26 de octubre de 2023 (folio 311), a pesar que no se había adjuntado ese Informe a dicha Notificación;

88. Que, además, no debe olvidarse que a través del aplicativo “Trámite transparente” al cual se ingresa a través del portal web de “la SBN” ubicado en www.sbn.gob.pe y tiene difusión general; se pueden visualizar en virtud de la Resolución 00060-2020/SBN publicada el 9 de septiembre de 2020, en el diario oficial “El Peruano”, las solicitudes ingresadas por los administrados; en especial, el estado del trámite del escrito presentado el 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022, a folio 270), en donde figura el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021, documento que puede ser descargado;

89. Que, en ese sentido, se advierte que a “la Administrada”, si bien no le fue comunicado dicho documento, pudo acudir al aplicativo “Trámite transparente” mencionado o solicitar el acceso directo al Expediente 281-2018/SBNSDDI para obtener la información que requería, conforme al inciso 3) del artículo 66 del “TUO de la LPAG”; sin evidenciarse que se haya negado su acceso; y por tanto, no se evidencia infracción al principio del debido procedimiento administrativo (derecho a la defensa), debiendo desestimarse el tercer argumento;

90. Que, en ese orden de ideas, debe declararse fundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada” en el extremo de la exigencia de suscripción de la “Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado” del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por todos los sucesores e infundada respecto a los demás extremos; 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 **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **SUCESIÓN PROCESAL DE JORGE ENRIQUE LORIS IBÁÑEZ SALCEDO**, integrada por Nancy Dora Calle Girón y Jorge Ibáñez Calle entre otros, y representada por el abogado Eduardo Ríos Hichikawa, contra la Resolución 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2023, en el extremo de la exigencia de suscripción de la “Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado” del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por todos los sucesores e infundada respecto a los demás extremos; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- **REVOCAR EN PARTE** la Resolución 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2023, en la parte que corresponde a la exigencia de suscripción de la “Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado” del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por todos los sucesores.

ARTÍCULO 3°.- **DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario adjunte al Expediente 281-2018/SBNSDDI el reporte extraído del aplicativo “Trámite Transparente” respecto al escrito presentado el 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-

2022), en donde se observa el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021.

ARTÍCULO 4°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 5°.- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

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

INFORME N° 00517-2023/SBN-DGPE

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

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por la Sucesión procesal Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo

REFERENCIA : a) Memorándum 04317-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 30948-2023
c) Expediente 281-2018/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 18 de diciembre 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 10 de noviembre de 2023 (S.I. 30948-2023, folio 315) por la **SUCESIÓN PROCESAL DE JORGE ENRIQUE LORIS IBÁÑEZ SALCEDO**, representada por Nancy Dora Calle Girón y Jorge Ibáñez Calle entre otros, contra la Resolución 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2023, que declaró inadmisibles las solicitudes de **COMPRAVENTA DIRECTA** del predio de 159.21 m², ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, que se encuentra en el área remanente del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral 1106356 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS 45978 (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 04317-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 281-2018/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 10 de noviembre de 2023 (S.I. 30948-2023, folio 315) por la administrada **SUCESIÓN PROCESAL DE JORGE ENRIQUE LORIS IBÁÑEZ SALCEDO** (en adelante, "la Administrada"), contra la Resolución 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2023 (en adelante, "la Resolución impugnada"), que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de "el predio", para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"

- 2.1. Mediante escrito presentado el escrito del 10 de noviembre de 2023 (S.I. 30948-2023, folio 315), "la Administrada" solicita la nulidad de "la Resolución impugnada" porque viola el principio del debido procedimiento administrativo, los principios de legalidad y razonabilidad, así como el derecho a la defensa, por haberse inaplicado los principios que rigen el procedimiento administrativo, como los

principios de verdad material, simplicidad y ejercicio legítimo del poder; y en consecuencia, se disponga la compraventa directa. No adjunta documentos.

2.2. El escrito presentado por "la Administrada" contiene fundamentos de hecho narran los antecedentes al recurso de apelación (subnumerales 1 al 4 del numeral II) y de derecho (numerales III a VII), que cuestionan "la Resolución impugnada" emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

2.2.1 Señala que "la SDDI" no motivó "Resolución impugnada" porque se limitó indicar que los instrumentos públicos presentados por la Municipalidad Distrital de Los Órganos no resultaban idóneos para acreditar que el administrado Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo se encontraba en posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y niega que "la Administrada" tenga formalmente la posesión. Además, no se pronunció sobre su pedido de inspección, por lo cual, se inaplicaron el numeral 1.11 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la LPAG"); así como los artículos 660 y 898 del Código Civil (subnumeral 3.3; numerales IV y V).

2.2.2 Indica que "la Resolución impugnada" no se pronunció sobre la declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado, respecto a la cónyuge supérstite, bajo el principio de verdad material, sino que se limitó a señalar que dicho documento no se encuentra firmado por los otros miembros de "la Administrada". En consecuencia, refiere que la ley señala que los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a quien efectivamente ejerció la posesión de "el predio", pudiendo adicionar a su plazo posesorio el correspondiente a su causante, según los artículos 660, 900 y 902 del Código Civil. Es decir, considera que no a todos los herederos les asiste el derecho, toda vez que sólo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión siendo posible de aquél que no lo hizo. Por tanto, considera que "la SDDI" ha inaplicado los principios que inspiran el Derecho Administrativo, como los principios de legalidad, simplicidad, razonabilidad y ejercicio legítimo del poder (numerales VI y VII).

2.2.3 Menciona que no se notificó a su domicilio procesal el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021, conforme señaló en el escrito del 26 de febrero de 2019, lo cual transgrede el debido procedimiento administrativo (primer otrosí).

2.3. Debe mencionarse que a través de las Cartas 0001 y 0002-2023/SBN-DGPE del 21 y 28 de noviembre de 2023, se concedió el uso de la palabra de manera virtual para el jueves 30 de noviembre de 2023; siendo reprogramado mediante el último de los documentos citados, y en virtud del correo electrónico del jueves 30 de noviembre de 2023, para el 6 de diciembre de 2023, a las 11:00 horas. Acudieron el Representante de "la Administrada", de la cual también asistió la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón. En dicha oportunidad, ambos se ratificaron en los argumentos del recurso de apelación.

2.4. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 2.4.1 El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- 2.4.2 El artículo 220 del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.4.3 De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del "TUO de la LPAG"; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG"; debe señalarse que "la Administrada" tomó conocimiento de "la Resolución impugnada", mediante correo electrónico del 26 de octubre de 2023 con acuse de recibo del 26 de octubre de 2023.
- 2.4.4 Debe concluirse que "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 10 de noviembre de 2023 (S.I. 30948-2023, folio 315), dentro del plazo para impugnar.
- 2.5. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.6. 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 "la Resolución impugnada"; conforme se detalla a continuación:

Determinación de la cuestión de fondo

¿Procede la adición de los plazos posesorios a favor de la Cónyuge supérstite y así determinar que la posesión es anterior al 25 de noviembre de 2010?

¿Procede exigir la suscripción de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, a todos los herederos?

¿Procede notificar a "la Administrada", el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021?

Descripción de los hechos

- 2.7. "La SDDI" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa de "el predio" bajo la causal c) del artículo 77 del derogado Reglamento de la Ley 29151, que fue aprobado por Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, presentada por el administrado Jorge Enrique Loris Ibañez Salcedo (en adelante, "el Administrado"), mediante escrito del 27 de marzo de 2018 (S.I. 10233-2018, a folio 1).
- 2.8. Con Informe Preliminar 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2018 (folio 97), "la SDDI" evaluó los documentos presentados por "el Administrado" y determinó entre otros aspectos, lo siguiente: "4.1) *"El predio" constituye un bien de dominio privado del Estado que se encuentra a 159,21 m² (17,25%) en el área remanente del ámbito de mayor extensión denominado "Concesiones Patria", inscrito a favor de "la SBN" en mérito a la asunción de titularidad de dominio aprobada mediante Resolución 211-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio, asociado al Código Único SINABIP-CUS 45978; y 768,94 m² (82,65%) en ámbito de duplicidad registral entre la partida mencionada y el área remanente de mayor extensión inscrito a favor de José Barandiarán Pagador en la partida 11005902 de la Oficina Registral de Sullana. (...). 4.9) Sobre la verificación de la documentación presentada se informa que los impuestos Prediales, Arbitrios Municipales y Declaraciones Juradas de Autoavalúo de los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010; Inspección de Obras expediente n.º 112-030204-05-07; Comprobante de caja n.º 0002719 del 26 de julio de 2007; Constancia de Inspección de predio del (sic) julio de 2007, Inspección Ocular Posesionaria n.º 112-0302-P-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 del 15 de julio de 2007, no corresponden a "el predio", toda vez que no cuentan con información técnica suficiente que permitan identificar la ubicación real del predio al que refieren. Asimismo, existe discrepancia respecto de la denominación del sector El Mirador; y por último el sub lote 22 no se encontraría vinculado a "el predio" según el análisis gráfico realizado en el punto 3.2 a) en el extremo de la titularidad. 4.10) De la evaluación de la situación física y de posesión se determina que "el predio" de 159,21 m² es de naturaleza eriza y se encuentra aproximadamente ocupado en un área de 33.30 m² (20,92%) por una edificación de mayor extensión que se ubica en el ámbito con duplicidad registral, y el área de 125,91 m² (79,08%) se encuentra desocupado y corresponde al talud del acantilado, según la evaluación de las imágenes satelitales de Google Earth y CONIDA. (...)"*
- 2.9. Mediante Oficio 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2018 (folio 143), notificado 3 de octubre de 2018, "la SDDI" comunicó las observaciones advertidas y solicitó la presentación de documentos adicionales, para lo cual debía excluir el área de 768,94 m² (82,65%), que se encuentra a nombre de titulares registrales distintos (duplicidad registral). Se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil. "El Administrado" solicitó ampliación del plazo con escrito del 24 de octubre de 2018 (38828-2018, a folio 145). Se concedió la ampliación solicitada por el mismo plazo, mediante Oficio 3211-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018 (folio 149), notificado bajo puerta, conforme al Acta de Notificación Bajo Puerta 001158 del 12 de noviembre de 2018, levantada por la empresa Courier Ca&Pe (folio 150). "El Administrado" presentó memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación con escrito del 27 de noviembre de 2018 (S.I. 43241-2018, a folio 151).
- 2.10. Con Informe Preliminar 1963-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2018 (folio 157), "la SDDI" concluyó lo siguiente: "4.1. *"El Administrado" reformuló el área materia de la solicitud en función al ámbito con duplicidad registral advertido en el Informe Preliminar n.º 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI y el oficio n.º 2626-*

2018/SBN-DGPE-SDDI resultando "el predio" con un área de 150,21 m². 4.2. "El administrado" no cumplió con presentar adicionales que acrediten la posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en función a lo solicitado mediante oficio calificador n.º 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI".

- 2.11. Con Informe Preliminar 063-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2019 (folio 159), "la SDDI" concluyó: *"4.1. "El predio" de 159,21 m² constituye un bien de dominio privado del Estado que se encuentra en el área remanente del ámbito de mayor extensión denominado "Concesiones Patria", inscrito a favor del Estado-SBN en la partida n.º 11006356 de la Oficina Registral de Sullana, en mérito a la transferencia de conformidad con la Ley de Hidrocarburos Ley 026221 DS n.º 054-94-PCM asociado al Código Único SINABIP-CUS 45978. 4.2. "El administrado" no presentó documentos adicionales que acrediten la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010".*
- 2.12. Con Oficio 377-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (folio 161), notificado el 11 de febrero de 2019 conforme al Acta de Notificación Bajo Puerta 001663 (folio 163), se comunicaron las observaciones realizadas por "la SDDI", otorgando un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanarlas.
- 2.13. Mediante Informe de Brigada 525-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019 (folio 178), "la SDDI" evaluó los escritos presentados por "el Administrado" con escritos del 26 de febrero y 7 de marzo de 2019 (S.I. 06232 y 07304-2019 a folios 164 y 174 en forma respectiva) y determinó que debía declararse inadmisibles las solicitudes de compraventa directa, porque se incumplió con subsanar las observaciones advertidas.
- 2.14. Mediante Resolución 432-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019 (folio 185), se declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa conforme a lo señalado en el Informe de Brigada 525-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019 (folio 178).
- 2.15. "La Administrada" interpuso recurso de reconsideración con escrito presentado el 10 de junio de 2019 (S.I. 18860-2019), el cual fue declarado fundado con Resolución 1220-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019 (folio 215) y se retrotrajo el procedimiento hasta la etapa de calificación para que se evalúe y luego, se emitió "la Resolución impugnada".

Respecto a los argumentos de "la Administrada"

Sobre la adición de los plazos posesorios a favor de la Cónyuge supérstite y así determinar que la posesión es anterior al 25 de noviembre de 2010

- 2.16. Argumento que obra en el numeral 6.1): "La Administrada" señala que "la SDDI" no motivó "Resolución impugnada" porque se limitó a indicar que los instrumentos públicos presentados por la Municipalidad Distrital de Los Órganos no resultaban idóneos para acreditar que "el Administrado" se encontraba en posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y niega que "la Administrada" tenga formalmente la posesión. Además, no se pronunció sobre su pedido de inspección, por lo cual, se inaplicaron el numeral 1.11 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la LPAG"); así como los artículos 660 y 898 del Código Civil (sub numeral 3.3; numerales IV y V).

- 2.17. El literal e) del artículo 7 del "TUO de la Ley" dispone que *"son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes: (...) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional en forma directa"*.
- 2.18. El artículo 2 de la Ley 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", prescribe *"declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal"*.
- 2.19. Conforme a lo dispuesto en el numeral 221.1 del artículo 221 de "el Reglamento", *"por excepción se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento"*.
- 2.20. El numeral 222.3¹, artículo 222 de "el Reglamento", vigente y el inciso 3, numeral 5.6² de la Directiva DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, "la Directiva"); establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Se indican los siguientes: **1)** Que "el predio" se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal" y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.21. El numerales 223.1³ y 223.2⁴ del artículo 223 de "el Reglamento" disponen los requisitos que deben concurrir para acreditar las causales para la compraventa directa.

¹ **"Artículo 222.- Causales para la compraventa directa"**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...).

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

(...)"

² **"5.6 Causales para la compraventa directa"**

La compraventa directa de predios estatales de dominio privado solamente procede ante las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento, que son las siguientes:

(...).

3. *Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*

En la presente causal, la delimitación debe permitir la identificación física del predio.

(...)"

³ **"Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa"**

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

⁴ "223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...).

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe



- 2.22. De acuerdo a la sexta disposición complementaria final de "el Reglamento", "en caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas".
- 2.23. Conforme al precepto acotado en el anterior numeral, resulta aplicable el artículo 898 del Código Civil, como fuente supletoria, en donde se dispone que *"el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien"*.
- 2.24. De acuerdo al artículo 915 del Código Civil, *"si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario"*.
- 2.25. Según el inciso 1 del numeral 6.1 de "la Directiva", *"la solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio, la causal a la que se acoge establecida en el artículo 222 del Reglamento u otra norma legal, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio"*.
- 2.26. De acuerdo al numeral 5.7.2 de "la Directiva", *"se aplican las reglas de presunción de continuidad de la posesión y de suma de plazos posesorios, previstas en los artículos 915 y 898 del Código Civil"*.
- 2.27. El numeral 6.4 de "la Directiva", dispone que *"la SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento"*. Asimismo, *"la SDDI" o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado (a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento"*.
- 2.28. "La Administrada" señala que "la SDDI" no motivó "Resolución impugnada" porque se limitó indicar que los instrumentos públicos presentados por la Municipalidad Distrital de Los Órganos no resultaban idóneos para acreditar que "el

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

d) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compraventa directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

(...)"



Administrado" se encontraba en posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y niega que "la Administrada" tenga formalmente la posesión. Además, no se pronunció sobre su pedido de inspección.

- 2.29. Antes de iniciar el análisis de este argumento, debe indicarse que dentro del contexto normativo descrito, "la SDDI" requirió a "la Administrada" con el Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), notificado el 14 de octubre de 2019 conforme al cargo de recepción, se comunicaron tres (3) observaciones realizadas por "la SDDI", otorgando un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanarlas. Dicho plazo fue ampliado mediante Oficio 04275-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (folio 268), a solicitud de "la Administrada" con escrito del 12 de octubre de 2022 (S.I. 26954-2022, a folio 257).
- 2.30. "La SDDI" requirió presentar nuevos medios probatorios que acreditaran la posesión de "el predio", expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Debe tenerse presente que conforme a lo indicado en el Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), "el Administrado" había fallecido el 14 de mayo de 2021, cuya sucesión intestada obra inscrita en el Certificado literal del Registro de Personas Naturales del 18 de agosto de 2021 (folio 252) respecto al Asiento A00001 de la partida registral 14714991 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima y el Acta de Defunción de "el Administrado" emitido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) el 14 de mayo de 2021 (folio 251 vuelta), documentos presentados por los administrados Nancy Dora Calle Girón y Jorge Ibáñez Calle, con escrito del 30 de septiembre de 2021 (S.I. 25534-2021, a folio 251).
- 2.31. Debe mencionarse, además, que en el Asiento A00001 de la partida registral 14714991 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, aparecen como sucesores los ciudadanos Nancy Dora Calle Girón, Jorge Ibáñez Calle, Zinnia Ibáñez Calle y Talía Ibáñez Calle (folio 252).
- 2.32. A causa de la referida sucesión, en el Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), "la SDDI" indicó a "la Administrada" que de acuerdo al octavo considerando de la Casación 2162-2014, Ucayali, emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, se indicó lo siguiente:

"(...) que a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo, los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de "el predio", pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (...).

Es decir, no a todos los herederos, les asiste el derecho de usucapir, toda vez que sólo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo".

- 2.33. En ese sentido, el Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), requirió medios probatorios que demuestren que los sucesores procesales ejercen la continuidad de la posesión y antigüedad sobre "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, en virtud del sub numeral 5.7.2 del numeral 5.7 de "la Directiva" en concordancia con el artículo 915 del Código Civil.

- 2.34. Entonces, resulta necesario determinar primero si "el Administrado" poseyó "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010 y en segundo lugar, establecer si la Cónyuge supérstite de "la Administrada" puede adicionar el plazo posesorio al suyo por haber demostrado que poseyó también antes de dicha fecha, de conformidad a lo solicitado por "la SDDI".
- 2.35. Respecto a "el Administrado", éste presentó los siguientes documentos, a través del escrito del 27 de marzo de 2018 (S.I. 10233-2018, a folios 1):
- 2.35.1. Constancia de inspección ocular posesionaria. Constancia 087-0302-GOB-L.O.2013 del 11 de octubre de 2013, emitida por el Gobernador Político de Los Órganos (folio 72).- Señala que "el Administrado" ocupa de forma directa, continua, pacífica y pública hasta la fecha de su expedición el área de 928.15 m². Debe indicarse que conforme al artículo 111 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 370, Ley Orgánica del Ministerio Interior, aprobado por Decreto Supremo 003-2004-IN, publicado el 5 de marzo de 2004 y el Decreto Legislativo 1140, que creó la Oficina Nacional del Gobierno Interior, ambos vigentes al momento de emitirse dicha Constancia, no se evidencia que los Gobernadores Políticos tengan facultades para emitir constancias de posesión. Asimismo, esta información fue corroborada mediante el Oficio 961-2015-ONAGI-DGAP emitido por la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Dirección General de Autoridades Políticas de la Oficina de Gobierno Interior, presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. 07723-2015), en donde señaló que no se estableció en ninguna de las funciones generales de las autoridades políticas, emitir constancias o certificados de posesión. En ese sentido, la citada Constancia incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.2. Constancia de inscripción de predio del 25 de julio de 2007, emitida por la Municipalidad Distrital Los Órganos (folio 95).- Señala que "el Administrado" ha solicitado la inscripción como nuevo contribuyente del área de 928.15 m² y que se resuelve inscribirlo, ubicándolo en la "Zona Oeste El Mirador" en el distrito de Los Órganos. Sin embargo, no coincide con las Declaraciones juradas del impuesto predial del año 2007 (folios 89 y 90), las cuales señalan que "el predio" se ubica en "**Punta Veleros**" y Comprobante Único de Pago 1006 del 26 de junio de 2007 (folio 91), que señala que "el predio" se encuentra en el "**Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador**", ubicaciones que no coherentes. En ese sentido, la citada Constancia incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.3. Certificado de búsqueda catastral del 27 de noviembre de 2017 (folio 17).- Indica que el predio de 928.15 m², se encuentra superpuesto con tres (3) predios. No constituye medio probatorio de la antigüedad de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, de acuerdo al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento", porque es posterior a dicha fecha.
- 2.35.4. Constancia de cumplimiento de obligación tributaria 061-2013-MDLO/IRYF del 1 de julio de 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 73).- Este documento sólo menciona que "el Administrado" presentó declaraciones juradas del año 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 respecto al área de 928.15 m². Sin embargo, no coincide con "el predio", cuya área es de 159,21 m². Es posterior al 25 de noviembre de 2010 por lo cual no cumple con acreditar la posesión de "el predio".

conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

- 2.35.5. Consolidado de deuda tributaria del año 2018 (folio 27) y Declaraciones juradas (HR y PU a folios 28 y 29) del año 2018 de la Municipalidad Distrital de Los Órganos.- Los documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.6. Consolidado de deuda tributaria del año 2017 (folio 31); Recibos por pago de impuesto predial y arbitrios municipales del año 2017 (folio 32); Declaraciones juradas de impuesto predial del 2017 (folios 33 y 34); Hoja resumen de determinación de arbitrios municipales (HRA) del 2 de febrero de 2017 (folio 35); Determinación de arbitrios municipales del 2 de febrero de 2017 (folio 36); y Recibo Único de Caja del 23 de febrero de 2017 (folio 37).- Señalan como dirección Conjunto habitacional Punta Veleros – Rivera del Mar, 1001. Los documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.7. Consolidado de deuda tributaria del año 2016 (folio 39); Hoja de liquidación de arbitrios municipales 2016 (folio 40); Declaraciones juradas (HR y PU) del año 2016 (folio 41 y 42); Determinación de arbitrios municipales (HRA y DAM) del 2016 (folios 43 y 44) y Recibo Único de Caja del 23 de agosto de 2016 por pago de arbitrios (folio 45).- Señalan como dirección Conjunto habitacional Punta Veleros – Rivera del Mar, 1001. Los documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.8. Liquidación 000019-2015-MDLO-GAT por deuda sobre impuesto predial, actualizada al 2 de octubre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 46) y Recibo único de Caja por pago de impuesto predial del 2 de diciembre de 2012 (folio 47).- Señala que recae sobre un predio ubicado en Punta Veleros S/N, Mz.1. El documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.9. Requerimiento de Visita 086-2015-GAT del 2 de septiembre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 45) y la respuesta presentada por "el Administrado", con escritos del 10 y 18 de septiembre de 2015, adjuntando memoria descriptiva y levantamiento perimétrico (folio 49).- El primer documento, si bien fue emitido por una Entidad Pública, no acredita la posesión de "el predio", ya que contiene una solicitud de información técnica y es posterior al 25 de noviembre de 2010. Los otros documentos tienen origen privado y son posteriores al 25 de noviembre de 2010 y no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.10. Ficha Catastral Urbana Individual del 2 de diciembre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 51 a 52); Cédula de Trabajo de los años 2014 y 2015 emitida el 2 de diciembre de 2015 por la

Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 53).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

- 2.35.11. Declaraciones juradas de impuesto predial de los años 2015 (folios 54, 55 y 56) y Comprobante de pago 00563 del año 2015, del 10 de abril de 2015 (folio 57).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.12. Declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2014 (folios 56, 59, 60) y Comprobante de pago del 17 de marzo de 2014, sobre arbitrios e impuesto predial (folio 61); Comprobante de Caja 00837 del 17 de marzo de 2014 (folio 62).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.13. Comprobante Único de Pago del año 2009, emitido el 1 de julio de 2013 (folio 63); Comprobante Único de Pago del año 2010, emitido el 1 de julio de 2013 (folio 64); Comprobante Único de Pago del año 2011, emitido el 1 de julio de 2013 (folio 65); Comprobante Único de Pago del año 2012, emitido el 12 de junio de 2013 (folio 66).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.14. Declaraciones juradas del impuesto predial del año 2013 (folios 67 y 68); Comprobante Único de Pago del año 2013, emitido el 22 de marzo de 2013 (folio 69); Comprobante Único de Pago del año 2013, emitido el 1 de julio de 2013 (folio 70); Comprobante Único de Pago del año 2013, emitido el 14 de octubre de 2013 (folio 71).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.15. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2012 (HR y PU, a folios 74 y 75) y Comprobante Único de Pago del 21 de marzo de 2012, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, sobre arbitrios e impuesto predial (folio 76).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.16. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2011 (HR y PU, a folios 77 y 78).- Son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.17. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2010 del 2 de febrero de 2010 y 2 de noviembre de 2010 (HR y PU, a folios 79 y 80); así como el Comprobante Único de Pago emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 2 de noviembre de 2010 (folio 81).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a "el predio"; sólo señalan que se encuentra en "**Rivera del Mar - Punta Veleros**". Asignan un área de

928.15 m². En cambio, el Comprobante Único de Pago del 2 de noviembre de 2010 (folio 81), señala que "el predio" se ubica en "**Rivera del Mar Lote 22 Condominio El Mirador Punta Veleros**", dato que no guarda coherencia con las Declaraciones juradas (folios 79 y 80). En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

- 2.35.18. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2009 del 24 de abril de 2009 (HR y PU, a folios 82 y 83); así como el Comprobante Único de Pago 733 emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 24 de abril de 2009 (folio 84).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a "el predio"; sólo señalan que se encuentra en "**Rivera del Mar - Punta Veleros**". Asignan un área de 928.15 m². En cambio, el Comprobante Único de Pago del 24 de abril de 2009 (folio 84), si bien demuestra que se realizó un pago, sólo señala que "el predio" se ubica en "**Rivera del Mar Lote 22 Condominio El Mirador Punta Veleros**", dato que no guarda coherencia con las Declaraciones juradas (folios 82 y 83). En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.19. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2008 del 20 de marzo de 2008 y 20 de febrero de 2008 (HR y PU, a folios 85 y 86).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a "el predio"; sólo señalan que se encuentra en la vía denominada "**Rivera del Mar**" y como dirección "**Punta Veleros**". Asignan un área de 928.15 m². En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.20. Documento denominado "Inspección de Obras y Ornato" del 4 de junio de 2007, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 87) y Comprobante de Caja 0002719 del 26 de julio de 2007 (folio 88).- Estos documentos no identifican a "el predio", sólo a "el Administrado", por lo cual no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.21. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2007 del 25 de julio de 2007 (HR y PU, a folios 89 y 90); así como el Comprobante Único de Pago emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 26 de julio de 2007 (folio 91).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a "el predio"; sólo señalan que se encuentra en la vía denominada "**Rivera del Mar**" y como dirección "**Punta Veleros**". Asignan un área de 928.15 m². Además, el Comprobante Único de Pago del 26 de julio de 2007 (folio 91) indica como dirección "**Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador**", ubicación diferente a las señaladas en los documentos citados en los numerales precedentes. En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.35.22. Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2006 del 17 de marzo de 2006 (HR y PU, a folios 92 y 93); así como el Comprobante Único de Pago 1005. Año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 26 de julio de 2007 (folio 94).- Las Declaraciones juradas indicadas no identifican con exactitud a "el predio"; sólo señalan que se encuentra en la vía denominada "**Rivera del Mar**" y como dirección "**Calle Rivera del**

Mar. Punta Veleros". Asignan un área de 928.15 m². Además, el Comprobante Único de Pago del 26 de julio de 2007 (folio 94) indica como dirección "**Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador**", ubicación diferente a las señaladas en las Declaraciones citadas. En ese sentido, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio" conforme a los literales a) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

2.35.23. Constancia de inspección ocular posesionaria. Constancia 112-0302-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 del 15 de julio de 2007, emitida por el Gobernador Político de Los Órganos (folio 96).- Señala que "el Administrado" ocupa de forma directa, continua, pacífica y pública hasta la fecha de su expedición el área de 928.15 m². Debe indicarse que conforme al artículo 111 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 370, Ley Orgánica del Ministerio Interior, aprobado por Decreto Supremo 003-2004-IN, publicado el 5 de marzo de 2004 y el Decreto Legislativo 1140, que creó la Oficina Nacional del Gobierno Interior, ambos vigentes al momento de emitirse dicha Constancia, no se evidencia que los Gobernadores Políticos tengan facultades para emitir constancias de posesión. Asimismo, esta información fue corroborada mediante el Oficio 961-2015-ONAGI-DGAP emitido por la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Dirección General de Autoridades Políticas de la Oficina de Gobierno Interior, presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. 07723-2015), en donde señaló que no se estableció en ninguna de las funciones generales de las autoridades políticas, emitir constancias o certificados de posesión. En ese sentido, la citada Constancia incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

2.36. En atención al requerimiento formulado por Oficio 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2018 (folio 143) y con la ampliación de plazo otorgada por Oficio 3211-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018 (folio 149); "el Administrado" presentó memoria descriptiva (folio 153), plano perimétrico (folio 155) y plano de ubicación (folio 156) respecto al **área reformulada de 159.21 m²** que corresponde a "el predio", con escrito del 27 de noviembre de 2018 (S.I. 43241-2018, a folio 151). Esto implica que la solicitud de compraventa estará dirigida a "el predio" que tiene el área reformulada.

2.37. Luego, mediante escrito del 26 de febrero de 2019 (S.I. 06232-2019, a folio 164), "el Administrado" presentó los siguientes documentos:

2.37.1 Documento denominado Estado de Cuenta Corriente del 7 de febrero de 2019, emitido por la Empresa Electronoroeste S.A (folios 168 a 170).- "El Administrado" señala que mediante este documento demuestra que posee "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por cuanto se acredita que: **1) "El suministro eléctrico está identificado con el número 8906690 tiene la condición de activo, tarifa BT5 Residencial, lo cual según manifiesta, coincide con la licencia de obra y la DDJJ de autovalúo del año 2007 donde ya se declara la existencia de una construcción en "el predio", y 2) "El nombre del cliente de dicho suministro es el suscrito"; 3) "la ubicación del predio donde se encuentra instalado dicho suministro eléctrico es AV. Rivera del Mar, Lte 22, Sec. Los Órganos, Talara; lo que coincide con la información que figura en la DDJJ de autovalúo y recibos de pago de impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Los Órganos"; 4) "En la pág. 3 del citado Estado de cuenta se puede verificar que el indicado Suministro eléctrico se encuentra instalado desde el mes de MAY.2007 habiéndose emitido el comprobante de pago Boleta de Venta No 61200002272 por la suma de**

S/. 22.75 - que fue cancelado el 12.6.2007, lo que corrobora que el suscrito detenta la posesión de "el predio" con anterioridad al 25.11.2010. Se adjunta en Anexo 3-A".

Al respecto, debe indicarse que el régimen de los actos de disposición sobre predios de propiedad estatal se rige por el artículo 7 del "TUO de la Ley" y los artículos 222 y 223 de "el Reglamento" respecto a los requisitos que deben acreditarse para la compraventa directa de un predio estatal y no se encuentran bajo un régimen general como el Código Civil. En ese sentido, los requisitos se encuentran ya establecidos en el artículo 100, en el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223, ambos de "el Reglamento". Por tanto, constituyen requisitos adicionales y específicos los señalados en la última norma acotada.

En ese sentido, los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento" exigen instrumentos que demuestren la transferencia de la posesión o cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en el ejercicio de sus funciones, que acrediten la posesión del predio solicitado. Es decir, en este extremo, la norma exige un documento público con las características señaladas en el artículo 235⁵ del Código Procesal Civil, que se aplica en forma supletoria de acuerdo a la sexta disposición complementaria final de "el Reglamento". Por lo cual, se debe demostrar que el citado documento: **1)** Fue emitido por funcionario público en ejercicio de sus funciones; **2)** que constituya escritura pública u otro documento emitido por notario público, según la ley de la materia y **3)** que tenga dicha condición en mérito a leyes especiales.

Respecto al presente caso, el Estado de Cuenta Corriente del 7 de febrero de 2019 (folios 168 a 170), no constituye un medio probatorio para demostrar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, porque carece de las características de un documento público debido a lo siguiente: **1)** No fue emitido por funcionario público en ejercicio de sus funciones; **2)** no constituye escritura pública u otro documento otorgado ante o por notario público, según la ley de la materia y **3)** no se evidencia que a dicho Estado de Cuenta, se le haya otorgado por ley especial dicha condición. Por último, sólo está destinado a demostrar pagos realizados por el servicio de luz eléctrica entre el 12 de mayo de 2007 al 4 de noviembre de 2010 (folio 170) y no acredita la transferencia o la posesión efectiva de "el predio", hecho diferente a probar el servicio prestado; no resultando suficiente que se refiera a "el Administrado" y su dirección domiciliaria.

2.37.2. Declaraciones juradas de impuesto predial, emitidas el 14 de febrero de 2019 (HR y PU, a folio 171).- Estos documentos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con lo

⁵ Código Procesal Civil.

"Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30161, publicada el 28 enero 2014, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 235.- Es documento público:

- 1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones;*
- 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y*
- 3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición.*

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda."



dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

Aún así, "el Administrado" señaló que mediante la Declaración jurada de autovalúo (HR y PU) del 14 de febrero de 2019 (folio 171), acredita la construcción de un (1) piso y tiene la antigüedad de doce (12) años, que lo sitúa en el año 2007, lo cual coincide con la Declaración jurada de autovalúo del 2007 (HR y PU, a folios 89 y 90) que lo identifica como poseedor. Asimismo, indicó que en la Declaración jurada de autovalúo del 2019 (PU, a folio 171), se establece como ubicación de "el predio" en: **"Conjunto Habitacional Punta Veleros – Rivera del Mar, S/N. Se adjunta en Anexo 3-B"**.

Además, señaló en segundo lugar, respecto al requerimiento contenido en el Oficio 377-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (folio 161), respecto a la presentación del Certificado de zonificación y vías o Certificado de parámetros urbanísticos; que la Municipalidad Distrital de Los Órganos aún no lo ha emitido, a pesar de haberlo solicitado con solicitud del 8 de febrero de 2019 (folio 172), que adjuntó.

"El Administrado" indicó respecto a las observaciones advertidas sobre la falta de correspondencia entre los documentos presentados y "el predio", que:

1) Sobre la observación al Comprobante Único de Pago 1006, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 26 de julio de 2007 (folio 91), se consignó como dirección el Sub Lote 22, lo cual coincide con la Declaración jurada del impuesto predial. Año 2007 del 25 de julio de 2007 (PU, a folio 90), debiendo considerarse que dicho recibo fue llenado por un funcionario municipal.

2) Respecto al Comprobante Único de Pago 733 emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 24 de abril de 2009 (folio 84), alega que coincide en la descripción de la ubicación de "el predio" con las Declaraciones juradas del año 2009.

3) Acerca de las Declaraciones juradas correspondientes a los años 2006 a 2010, indicó que todas mencionaron como ubicación de "el predio" a **"Punta Veleros"**, que "el Administrado" era el contribuyente y en el año 2006, se declaró al terreno como "sin construir", situación que cambió en el año 2007, y en la Declaración jurada del 2010 recién se agregó **"Rivera del Mar"** en la descripción de "el predio", lo permite establecer que existen suficientes datos para establecer la correspondencia con "el predio".

4) En relación al documento denominado "Inspección de Obras y Ornato" del 4 de junio de 2007, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 87), que señala como ubicación **"Rivera del Mar"**, pero que deben tenerse en cuenta los datos consignados en la Constancia de inspección ocular posesionaria. Constancia 112-0302-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 del 15 de julio de 2007, emitida por el Gobernador Político de Los Órganos (folio 96), que ubica a "el predio" en **"Zona Oeste El Mirador"**.

5) Respecto a la observación de "la SDDI" sobre la Constancia de inscripción de predio del 25 de julio de 2007 emitida por la Municipalidad

Distrital Los Órganos (folio 95), corresponde al condominio denominado "El Mirador" y la zona es denominada "Punta Veleros", conforme se colige del Comprobante Único de Pago emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 2 de noviembre de 2010 (folio 81).

Al respecto, debe señalarse sobre el numeral **1)** de su alegación, que el Comprobante Único de Pago 1006 (folio 91), se consignó como dirección el "**Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador**", pero no coincide con la Declaración jurada del impuesto predial. Año 2007 del 25 de julio de 2007 (PU, a folio 90), en donde sólo se menciona "**Punta Veleros**".

Acerca del numeral **2)**, se advierte que no hay coincidencia porque el Comprobante Único de Pago 733 emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 24 de abril de 2009 (folio 84), señala como dirección a "**Rivera del Mar Lote 22 Condominio El Mirador**" y las Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2009 del 24 de abril de 2009 (HR y PU, a folios 82 y 83); sólo señalan que se encuentra en "**Rivera del Mar - Punta Veleros**", dato que no guarda coherencia con las Declaraciones juradas (folios 82 y 83).

Sobre el numeral **3)**, se considera como cierto que las Declaraciones juradas correspondientes a los años 2006 a 2009 (folios 82, 83, 85, 86, 89, 90, 92, 93 y 94), mencionaron como ubicación de "el predio" a "**Punta Veleros**"; que "el Administrado" era el contribuyente y en el año 2006, se declaró al terreno como "sin construir", situación que cambió en el año 2007 y en la Declaraciones juradas del 2010 (folios 79 y 80), recién se agregó "**Rivera del Mar**", sin embargo, no mencionaron que "el predio" es el "**Sub Lote 22 Zona Oeste del Mirador**". En ese sentido, no se demuestra con exactitud la ubicación de "el predio" dentro de una zona de mayor extensión.

Acerca de los numerales **4)** y **5)**, se mencionó al evaluarse en los numerales precedentes, que la Constancia de inspección ocular posesionaria. Constancia 112-0302-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 del 15 de julio de 2007, emitida por el Gobernador Político de Los Órganos (folio 96), carece de efectos probatorios sobre la posesión, porque no fue emitida por autoridad administrativa con facultades. En ese sentido, la citada Constancia incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

- 2.37.2 La solicitud de formato sobre compatibilidad de uso y certificado de parámetros urbanísticos presentada ante la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 8 de febrero de 2019 por "el Administrado" (folio 172) y la rectificación presentada por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (folio 173).- Se advierte que "el Administrado" inició el trámite para solicitar dicho documento. Si bien es cierto, que "el Administrado" indicó a la Municipalidad que "el predio" corresponde al "Conjunto Habitacional Punta Veleros – 1001, avenida Rivera del Mar – Lote 22 – Los Órganos", pero la ubicación geográfica rectificada por el documento de folio 173, indica que "el predio" se ubica en la "*Avenida Rivera del Mar S/N a 230.00 ml, al sur-oeste del Muelle Artesanal, Zona Punta Veleros, Parte Alta, dentro de la jurisdicción civil de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura*". En ese sentido, no desvirtúa las observaciones de "la SDDI" respecto a la correspondencia entre los documentos presentados por "el Administrado".

- 2.38. Que, mediante escrito del 7 de mayo de 2019 (S.I. 07304-2019, a folio 174), "el Administrado" adjuntó la Carta 112-02-2019-MDLO-GIDU-ING/PSCR del 25 de febrero de 2019 (folio 176) y el Informe 094-2019-MDLO-GIDU/SGPUCyAAHH/JMBF del 18 de febrero de 2019 (folio 177), emitidos por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, en donde concluye que no es posible emitir el certificado de parámetros urbanísticos y compatibilidad de uso porque la Municipalidad no cuenta con Plan de Desarrollo Urbano y plano catastral. Sin embargo, "la SDDI" no calificó dichos escritos y emitió la Resolución 432-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019 (folio 185), la cual declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por "el Administrado", lo que motivó que éste interpusiera recurso de reconsideración contra dicha Resolución, mediante escrito presentado el 10 de junio de 2019 (S.I. 18860-2019, folio 192).
- 2.39. "La SDDI" declaró fundado dicho recurso mediante Resolución 1220-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2019 (folio 215), basándose en el primer párrafo del numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", el cual prescribe que *"en el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas"*. Por lo cual, "la SDDI" estimó en el numeral 12 de la citada Resolución, que la discrepancia en el nombre del lugar donde se ubica de "el predio" en los documentos presentados por "el Administrado", no debería afectar a éste, si resulta que existe coincidencia respecto a la ubicación de "el predio", que se encuentra en la Declaración jurada de autovalúo del 2010 (folio 79) y la Carta NTL/C-N° 521-2019-ENOSA (folio 200), debiéndose proseguir el procedimiento para eliminar la duda advertida, requiriendo los medios probatorios permitidos legalmente, aunque no hubiesen sido propuestos por "el Administrado".
- 2.40. En ese sentido, "la DGPE" comparte dicha postura, en el extremo que "la SDDI" había establecido técnicamente la ubicación de "el predio" (sólo respecto al área reformulada aceptada por "el Administrado") mediante Informe 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2018 (folio 97) y Plano 3950-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2018 (folio 102); y que esta ubicación coincide con los lugares denominados "**Rivera del Mar**" y "**Punta Veleros**" consignados en las Declaraciones juradas del impuesto predial. Año 2010 del 2 de febrero de 2010 y 2 de noviembre de 2010 (HR y PU, a folios 79 y 80); así como el Comprobante Único de Pago emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 2 de noviembre de 2010 (folio 81), las cuales por sí mismas, no generaban convicción.
- 2.41. Mediante escrito presentado el 30 de septiembre de 2021 (folio 251), "la Administrada" comunicó el fallecimiento de "el Administrado"; designó a su Representante y señaló como domicilio real y común a la calle La Milla 218, urbanización Industrial La Milla, distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima. Adjuntó: **1)** Acta de defunción de "el Administrado", del 17 de mayo de 2021 (folio 251 vuelta), emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC); y **2)** Certificado literal de la partida registral 14714991 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, en donde aparecen como sucesores los ciudadanos Nancy Dora Calle Girón, Jorge Ibáñez Calle, Zinnia Ibáñez Calle y Talía Ibáñez Calle (folio 252).
- 2.42. Entonces, sólo había quedado pendiente establecer si "la Administrada" o quienes de sus integrantes ejercieron la posesión efectiva de "el predio" conforme a la interpretación contenida en la Casación 2162-2014 Uccavali que

fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Para lo cual, en el Oficio 03488-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022, "la SDDI" solicitó a "la Administrada" subsanar tres (3) observaciones, que son las siguientes:

Primera observación respecto a "la Administrada"

2.43. En atención a lo requerido por "la SDDI" sobre la **primera observación**, mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253) y Oficio 04275-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (folio 268), "la Administrada" presentó el escrito del 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022, a folio 270), en el cual adjuntó los siguientes documentos para enervar la primera observación:

2.43.1. Partida de matrimonio de "el Administrado" y la administrada Nancy Dora Calle Girón, del 25 de marzo de 1977 (folio 275).- Sólo señala los domicilios que tenían ambos a la fecha de celebración del matrimonio, así como tuvieron la condición de cónyuges; pero no se acredita que la administrada Nancy Dora Calle Girón haya ejercido la posesión de "el predio" junto con "el Administrado" antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exigen los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

2.43.2. Certificado literal de la partida registral 14714991 de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, en donde aparecen como sucesores los ciudadanos Nancy Dora Calle Girón, Jorge Ibáñez Calle, Zinnia Ibáñez Calle y Talía Ibáñez Calle (folio 277).- Sólo demuestra la inscripción de la sucesión intestada, pero no la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme exigen los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

2.43.3. Copia certificada del Certificado de domicilio 68-2022-MDLO/GAT del 8 de noviembre de 2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folio 280).- Demuestra que la administrada Nancy Dora Calle Girón de Ibáñez tiene por domicilio "Av. Rivera del Mar S/N a 230. ML al Sur Oeste del Muelle Artesanal Zona El Mirador", al 8 de noviembre de 2022. Si bien es cierto, no demuestra que haya ejercido la posesión sobre "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, junto con "el Administrado"; conforme a lo dispuesto en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

2.43.4. El Oficio 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 241 y 282).- Este documento señala lo siguiente:

- 1) Respecto a la documentación que acredite la ubicación exacta de "el predio", hace referencia al Informe 172-11-2020-MDLO-GIDUR-ING/DWTR del 16 de abril de 2020 (que obra adjunto a folio 245), en donde se menciona la inspección efectuada a "el predio", identificándose que está ubicado dentro del casco urbano del distrito de Los Órganos, sin embargo, no existe en la actualidad plano definitivo de catastro urbano y rural, ni plano de sección de vías. El Oficio precisa que los datos técnicos que figuran en la Memoria descriptiva realizada por la arquitecto Claudia Saavedra Escano, coinciden con el cuadro de datos de "la SRN"

- 2) La Municipalidad otorga información sobre las mencionadas declaraciones juradas de impuestos y constancias, indicando que corresponden a "el predio", y adjunta el Informe 139-2020-GAT/MDLO del 27 de noviembre de 2020 (folio 244), en donde se confirma que las Declaraciones juradas de impuestos y constancias corresponden a "el predio" y se encuentran en sus archivos, así como fueron emitidos por la Municipalidad Distrital de Los Órganos; que la inscripción de "el predio" fue solicitada por "el Administrado" el 24 de julio de 2007, conforme se advierte en el Formato 0466 sellado por Mesa de Partes, a lo cual se adjuntaron dichos documentos.
- 3) La Municipalidad Distrital de Los Órganos confirmó que las Declaraciones juradas de impuesto predial y arbitrios fueron emitidas por ella.
- 4) Respecto al poseedor que inscribió a "el predio" de incorporación al Registro Municipal de Contribuyentes, la Municipalidad Distrital de Los Órganos indicó que dicha inscripción fue solicitada por "el Administrado" con Formato 0466 del 24 de junio de 2007 y se acredita con la Constancia de Inscripción del Predio con fecha 25 de julio de 2007 (folio 286).
- 5) La Municipalidad Distrital de Los Órganos remitió la Constancia de Posesión Provisional 001-2021-GIDU/MDLO del 11 de enero de 2021 (folio 284), en donde menciona que a "el predio" le corresponde el área de 159.21 m².

Debe indicarse que se ha verificado que el Oficio 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 241 y 282) fue evaluado por "la SDDI" mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), en donde concluyó, entre otros aspectos vinculados a la observación, que "el predio" era ocupado por "el Administrado" y que las Declaraciones juradas sobre impuesto predial y arbitrios de los años 2006 a 2010 (folios 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 y 94) corresponden a "el predio", así como la inscripción de "el predio" fue solicitada por "el Administrado" el 24 de julio de 2007. Respecto a la Constancia de Posesión Provisional 001-2021-GIDU/MDLO del 11 de enero de 2021 (folio 284), se considera que se encuentra aclarada por la Municipalidad Distrital de Los Órganos. En consecuencia, se cumple con el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento", en este extremo.

Sin embargo, los algunos documentos presentados por "el Administrado" en el escrito del 7 de febrero de 2020 (S.I. 03191-2020, a folio 219), son posteriores al 25 de noviembre de 2010, como ocurre con el Acta de Constatación Notarial de Verificación de Hecho del 27 de enero de 2020 (folio 221), emitida por el Notario Ríos Barreto, en donde indicó que "el Administrado" ocupaba "el predio" y se adjuntaba la fotografía del medidor de electricidad (folio 224); el Recibo 007-06755696 emitido por la empresa ENOSA, correspondiente al mes de diciembre de 2019 (folio 223) y la Constancia Domiciliaria emitida por el Colegio de Notarios de Piura

y Tumbes el 25 de enero de 2020 (folio 226), en donde se certifica que "el Administrado" habitó y residió en "Rívera del Mar s/n Punta Veleros, Distrito de Los Órganos, Provincia de Talara, Departamento de Piura". Por tanto, respecto a éstos, no se cumple lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

Sobre la Constancia de no adeudos tributarios 004-2020-MDLO/GAT del 22 de enero de 2020, emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, en donde señala que "el Administrado" no presentaba deuda tributaria desde el año 2006 al 2020 (folio 225); debe señalarse que este documento corrobora que "el Administrado" ejerció la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, sobre "el predio", en especial durante los años 2006 a 2010. En ese sentido, sí se cumple con el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

- 2.43.5. El Formato 0466 del 24 de junio de 2007 (folio 285) y la Constancia de Inscripción del Predio con fecha 25 de julio de 2007 (folio 286).- "La DGPE" considera que estos documentos no demuestran la posesión de "el predio", pero sí coadyuvan a valorar la veracidad de las Declaraciones juradas sobre impuesto predial y arbitrios presentadas por "el Administrado" de los años 2006 a 2010 (folios 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 y 94) respecto a "el predio".
- 2.43.6. Cargo de la solicitud de constancia de posesión a nombre de la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón, presentada a la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 27 de octubre de 2022 (folio 287).- Este documento fue presentado el 27 de octubre de 2022. Asimismo, señala como sustento que "el predio" pertenece a la sociedad de gananciales formado entre la Cónyuge supérstite y "el Administrado" fallecido. Sin embargo, sólo demuestra un trámite iniciado ante la Municipalidad, pero no la posesión de "el predio" antes del 25 noviembre de 2010, debiéndose advertir que, de acuerdo al texto de la solicitud, "el Administrado" había fallecido, en consecuencia, dicha Cónyuge sólo tiene un derecho a poseer, pero esto no implica la posesión misma, que es intransmisible por herencia al constituir un hecho.
- 2.44. En ese sentido, se verificó que "el Administrado" (entiéndase, Jorge Enrique Loris Ibañez Salcedo) sí poseyó "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, porque demostró que poseyó "el predio" desde el 17 de marzo de 2006, de acuerdo a las Declaraciones juradas de autoevaluó del año 2006 de la misma fecha (folios 92 y 93), las cuales fueron confirmadas por la Municipalidad Distrital de Los Órganos mediante Oficio 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 241 y 282) y que dicha posesión se extendió hasta el 14 de mayo de 2021, en que falleció, según el Acta de defunción de "el Administrado", del 17 de mayo de 2021 (folio 251 vuelta), emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC).
- 2.45. Sin embargo, "la SDDI" señaló que la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón o los otros Sucesores, no acreditaron que hayan ejercido la posesión de "el predio" junto con "el Administrado" antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.46. Conforme a lo dispuesto en el numeral 5.7.2 de "la Directiva", las reglas de presunción de continuidad de la posesión y suma de plazos posesorios previstos

en los artículos 898 y 915 del Código Civil, "la DGPE" considera evaluar si "la Administrada" a través de la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón alcanzó a poseer "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010 o si en caso contrario, procede la suma de los plazos posesorios de "el Administrado" y la Cónyuge supérstite.

- 2.47. El artículo 898 del Código Civil y el numeral 5.7.2 de "la Directiva", exigen como presupuesto para su aplicación, la transmisión válida de la posesión de "el predio" al poseedor actual.
- 2.48. El derecho a poseer que alega "la Administrada" haberle sido transmitido en virtud del artículo 660 del Código Civil, no implica por sí mismo el reconocimiento de la posesión a su favor y la adición de plazos posesorios, según la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, que fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.
- 2.49. La exigencia de "la SDDI" para que la Cónyuge supérstite acredite la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, si bien tiene por sustento al artículo 2 de la "Ley 29618", en donde se dispone la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal después de esa fecha, en concordancia con lo prescrito en el numeral 221.1 del artículo 221 de "el Reglamento", en virtud del cual, los administrados pueden solicitar la compraventa directa de predios estatales por excepción, siempre que se acredite la causal bajo la cual amparan su pretensión, como sucede en el presente caso, la causal invocada se encuentra prevista en el numeral 222.3 del artículo 222 de "el Reglamento", en donde se exige que se demuestre la posesión consolidada antes del 25 de noviembre de 2010, fecha en que entró en vigencia la "Ley 29618".
- 2.50. Al respecto, "la DGPE" estima precisar que en atención a los preceptos mencionados, la exigencia del requisito de poseer con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, también puede ser exigido a la Cónyuge supérstite, pero ésta puede adicionar el plazo posesorio del causante al suyo, en caso de no poseer desde dicha fecha; de acuerdo artículo 898 del Código Civil y en concordancia con el numeral 5.7.2 de "la Directiva", aunque siempre condicionado a la acreditación de la posesión efectiva de "el predio", hasta antes del fallecimiento de "el Administrado" poseedor, en seguimiento al lineamiento establecido por la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, que fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Esta opinión diferente respecto a aplicación o interpretación del derecho realizada por "la SDDI", no constituye nulidad de "la Resolución impugnada", según el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6⁶ del "TUO de la LPAG".
- 2.51. Debe tenerse presente que "la Administrada" no demuestra haber adquirido "el predio" mediante una transmisión válida, porque la posesión de "el predio" es un hecho, sin evidenciarse título que sustente su tradición, de acuerdo a los artículos 900⁷, 901⁸ y 902⁹ del Código Civil, lo que resulta intransmisible por

⁶ "Artículo 6.- Motivación del acto administrativo.

(...).

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado".

⁷ Código Civil.



herencia, es decir, no existe la "posesión civilísima"¹⁰ en nuestro ordenamiento jurídico, que permita incluirla dentro del artículo 660¹¹ del Código Civil. No obstante, sólo los herederos del causante obtienen un derecho a poseer, el cual, es insuficiente para obtener la posesión de un predio, porque deben demostrar la posesión efectiva sobre el mismo, pensamiento que está de acuerdo con el lineamiento establecido por la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Por ello, demostrada la posesión efectiva, recién allí procedería la adición o sumatoria de los plazos posesorios.

2.52. Por tanto, "la DGPE" considera que éste debería ser el criterio para la evaluación ponderada del cumplimiento de la subsanación de la primera observación, por cuanto, si no se acreditara la posesión efectiva de los sucesores hasta antes del fallecimiento de "el Administrado", éstos no podrían acceder a la sumatoria de plazos previstos en las normas mencionadas, porque habrían iniciado un plazo diferente y la posesión de "el predio" no se transmite por herencia; con mayor razón cuando la Cónyuge supérstite sólo acredita la posesión de "el predio" a partir del 8 de noviembre de 2022, fecha que corresponde a la emisión del Certificado de domicilio 068-2022-MDLO/GAT (folio 280), porque no demuestra posesión anterior a dicha fecha, con alguno de los documentos previstos en el numeral 222.3 del artículo 222 de "el Reglamento". En ese sentido, se advierte un plazo sin posesión de "el predio", desde el 14 de mayo de 2021 (fecha de fallecimiento de "el Administrado") hasta el 8 de noviembre de 2022 (fecha de posesión de la Cónyuge supérstite).

2.53. En aplicación de las normas acotadas al presente caso, se tiene que el artículo 915 del Código Civil establece que "*si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo en contrario*". Esta presunción no puede aplicarse a la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón, por cuanto no ha demostrado que poseyó "el predio" desde el inicio del plazo posesorio en el año 2006 o hasta antes del fallecimiento de "el Administrado"; junto con éste, por lo cual, no es posible probar que poseyó en el tiempo intermedio. De igual manera, no accede a la sumatoria de plazos posesorios. Por lo cual, no enervó la primera observación advertida por "la SDDI".

Segunda observación respecto a "la Administrada"

2.54. En relación a la segunda observación, que consiste en la presentación de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 de "el Reglamento". Al

⁸ Código Civil.

Artículo 901.- *La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece".*

⁹ Código Civil.

"Artículo 902.- *La tradición también se considera realizada:*

1.- *Cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo.*

2.- *Cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero. En este caso, la tradición produce efecto en cuanto al tercero sólo desde que es comunicada por escrito".*

¹⁰ Gonzáles Barrón, Gunther Hernán. **La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio.** "En el Derecho Peruano vigente no tenemos una norma como aquella de los sistemas francés o español, que reputan poseedor al heredero respecto de los bienes hereditarios. Por tanto, debe considerarse que la posesión civilísima no se aplica en nuestro ordenamiento jurídico, máxime si se trata de una ficción que sólo una ley podría haber establecido, pero no lo hizo.

(...) lo concreto es que el sistema legal peruano no contempla la posesión civilísima, y siendo que la sola posesión, sin ningún título que la sustente, es un hecho, entonces resulta claro que no puede transmitirse ni heredarse, ya que no se trata de un derecho objeto de sucesión (art. 660 CC). (...)"

¹¹ Código Civil.

"Artículo 660.- *Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la*



respecto, se advierte que mediante escrito del 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022, a folio 270), el Representante de "la Administrada" indicó que sólo la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón suscribió la "Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado" del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por ser quien solamente posee "el predio" (numeral 3.2 del escrito que obra a fojas 270; y, numeral 6.1.2 del recurso de apelación).

- 2.55. Sobre esta observación, debe considerarse el principio de presunción de veracidad, previsto en el numeral 1.7 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", en donde se dispone que: *"En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario"*. Este principio implica que la administrada Nancy Dora Calle Girón ha señalado que posee "el predio" en forma exclusiva, por lo cual, "la SDDI" no debería exigirle otra declaración que involucre personas que no tienen la posesión de "el predio", quedando bajo responsabilidad de la Declarante, la veracidad de lo indicado.
- 2.56. En ese sentido, "la DGPE" considera que "la Administrada" ha cumplido con lo exigido por "la SDDI" y no debería observarse por incumplimiento, teniendo en consideración lo dispuesto en el numeral 1.7 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", respecto a que se presume que los documentos y declaraciones presentados por ella, responden a la verdad. Debe indicarse que esta valoración del medio probatorio no implica la nulidad de "la Resolución impugnada" debido a diferente apreciación sobre dicho documento que tiene el superior jerárquico, conforme lo permite el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6 del "TUO de la LPAG".

Tercera observación respecto a "la Administrada"

- 2.57. En relación a la tercera observación, que consiste presentar un documento idóneo que acredite que los sucesores ejercen la posesión en "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, el cual debe guardar correspondencia con "el predio".
- 2.58. Al respecto debe indicarse que la tercera observación está relacionada con las observaciones primera y segunda, quedando la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón como única poseedora, por suscribir la "Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado" del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por ser quien solamente posee "el predio", según manifiesta en su declaración jurada.
- 2.59. A pesar de dicha declaración jurada, no se evidencia medio probatorio alguno que demuestre la posesión efectiva de la Cónyuge supérstite antes del 25 de noviembre de 2010 o hasta el 14 de mayo de 2021, fecha de fallecimiento de "el Administrado".

Respecto a los otros documentos que no habrían sido evaluados

- 2.60. Se advierte que "la SDDI" evaluó el Formato de solicitud 00466 del 24 de junio de 2007 (folio 285) y el Oficio 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (folios 241 y 282), mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253) y "la Resolución impugnada".

Respecto al pedido de inspección a "el predio"

- 2.61. Por último, "la Administrada" señala que "la SDDI" no se pronunció sobre su pedido de inspección, por lo cual, se inaplicó el principio de verdad material, previsto en el numeral 1.11¹² del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG".
- 2.62. Al respecto debe tenerse presente que la inspección a predios se encuentra establecida como una etapa del procedimiento sólo aplicable cuando los documentos presentados por los administrados han sido evaluados sin observaciones, en la etapa de evaluación formal de la solicitud, conforme a los numerales 6.4 y 6.5 de "la Directiva". Sin embargo, "la Administrada" no ha demostrado haber poseído en forma efectiva "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010 o hasta el 14 de mayo de 2021, teniendo en cuenta que el plazo de posesión de "el Administrado" es distinto al suyo, según se ha indicado en los numerales precedentes.
- 2.63. En ese sentido, no era posible que "la SDDI" ejecutara la etapa de inspección a "el predio", sin haberse subsanado las observaciones identificadas en la etapa de evaluación formal de la solicitud, por lo cual, no se ha transgredido el principio de verdad material previsto en el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG".
- 2.64. Por tanto, debe desestimarse el primer argumento de "la Administrada" al no haberse demostrado que poseyó "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010 conjuntamente con "el Administrado", debido a que ambos plazos posesorios son distintos y que, al no haberse probado dicha situación, no era posible sumar los plazos de "el Administrado" y "la Administrada"; así como se ha demostrado que se ha infringido el principio de verdad material.

Sobre exigir la suscripción de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, a todos los herederos

- 2.65. Argumento que obra en el numeral 6.2): "La Administrada" señala que "la Resolución impugnada" no se pronunció sobre la declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado, respecto a la cónyuge supérstite, bajo el principio de verdad material, sino que se limitó a señalar que dicho documento no se encuentra firmado por los otros miembros de "la Administrada". En consecuencia, refiere que la ley señala que los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a quien efectivamente ejerció la posesión de "el predio", pudiendo adicionar a su plazo posesorio el correspondiente a su causante, según los artículos 660, 900 y 902 del Código Civil. Es decir, considera que no a todos los herederos les asiste el derecho, toda vez que sólo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión siendo posible de aquél que no lo hizo. Por tanto, considera que "la SDDI" ha inaplicado los principios que inspiran el Derecho Administrativo, como los principios de legalidad, simplicidad, razonabilidad y ejercicio legítimo del poder (numerales VI y VII).

¹² "1.11. Principio de verdad material.- En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

En el caso de procedimientos trilaterales la autoridad administrativa estará facultada a verificar por todos los medios disponibles la verdad de los hechos que le son propuestos por las partes, sin que ello signifique una sustitución del deber probatorio que corresponde a estas. Sin embargo, la autoridad administrativa estará obligada a ejercer dicha facultad cuando su pronunciamiento pudiera involucrar también al interés público"



- 2.66. El principio de legalidad, previsto en el numeral 1.1 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", dispone que *"las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley, y derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas"*.
- 2.67. El principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", dispone que *"las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que debe tutelar, a fin que correspondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido"*.
- 2.68. El principio de simplicidad previsto en el numeral 1.13 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", dispone que *"los trámites establecidos por la autoridad administrativa, deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir"*.
- 2.69. El principio del ejercicio legítimo del poder previsto en el numeral 1.17 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", dispone que *"la autoridad administrativa ejerce única y exclusivamente las competencias atribuidas para la finalidad prevista en las normas que le otorgan facultades o potestades, evitándose especialmente el abuso del poder, bien sea para objetivos distintos a los establecidos en las disposiciones generales o en contra del interés general"*.
- 2.70. "La Administrada" señala que "la Resolución impugnada" no se pronunció sobre la "Declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado", respecto a la cónyuge superviviente y que se limitó a señalar que dicho documento no se encuentra firmado por los otros miembros de "la Administrada". En consecuencia, considera que "la SDDI" ha inaplicado los principios que inspiran el Derecho Administrativo, como los principios de legalidad, simplicidad, razonabilidad y ejercicio legítimo del poder.
- 2.71. Respecto a este segundo argumento, debe señalarse que ya fue evaluado durante la revisión de la primera, segunda y tercera observación comunicadas por "la SDDI" a "la Administrada".
- 2.72. Sin embargo, no se ha evidenciado la transgresión del principio de legalidad, previsto en el numeral 1.1 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", por cuanto "la SDDI" cumplió con evaluar los documentos que presentó "la Administrada"; conforme a lo dispuesto en el conforme a lo establecido en los literales a), b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento", siguiendo el lineamiento establecido por la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, que fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.
- 2.73. Los requisitos previstos en los artículos 100, 222 y 223 de "el Reglamento", se encuentran destinados a demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, por lo cual, "la SDDI" se ha limitado a exigirlos a "la Administrada" mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253). En ese sentido, no se evidencia que se haya infringido el principio de

razonabilidad previsto en el numeral 1.4 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG".

- 2.74. Los requisitos exigidos por "la SDDI" mediante Oficio 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (folio 253), como demostrar la posesión de "el predio" con medio probatorio que corresponda a "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010 y presentar la declaración jurada suscrita por los miembros de "la Administrada"; así como que los Sucesores presentaran documentos que acreditaran su posesión antes del 25 de noviembre de 2010, constituyen documentos previstos en los literales a), b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento", por lo cual, no se evidencia que se haya afectado los principios de simplicidad y ejercicio legítimo del poder.
- 2.75. Si bien es cierto precisar que "la DGPE" considera que era suficiente que la cónyuge supérstite Nancy Dora Calle Girón suscribiera la "Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado" del 12 de octubre de 2022 (folio 281), porque ella solamente posee "el predio", sin embargo, esta valoración del medio probatorio no implica la nulidad de "la Resolución impugnada" debido a que "la DGPE" tiene diferente apreciación sobre dicho documento, conforme lo permite el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6¹³ del "TUO de la LPAG".
- 2.76. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento presentado por "la Administrada", al no haberse evidenciado la transgresión de los principios citados, sin perjuicio de considerar que "la SDDI" no debe exigir la suscripción de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, a todos los herederos.

Sobre la exigencia de notificar a "la Administrada", el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021

- 2.77. Argumento que obra en el numeral 6.3): "La Administrada" señala que no se notificó a su domicilio procesal el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021, conforme señaló en el escrito del 26 de febrero de 2019, lo cual transgrede el debido procedimiento administrativo (primer otrosí).
- 2.78. El principio del debido procedimiento administrativo, se encuentra previsto en el numeral 1.2 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG" y dispone que *"los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo, mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho*

¹³ **Artículo 6.- Motivación del acto administrativo.**

(...).

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado".



Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo".

- 2.79. De lo expuesto, "la Administrada" indica que solicitó a "la SDDI", la notificación del Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248), mediante el escrito del 26 de febrero de 2019 (S.I. 06232-2019, a folio 164). En consecuencia, considera que dicho incumplimiento habría afectado su derecho a la defensa.
- 2.80. Revisado el escrito del 26 de febrero de 2019 (S.I. 06232-2019, a folio 164), no se advierte de su lectura que "la Administrada" haya solicitado la notificación del Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248). Debe tenerse en consideración que el referido escrito tiene una fecha anterior a la emisión del citado Informe.
- 2.81. No obstante, conviene precisar que el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248), recién fue solicitado por el Representante de "la Administrada", en el numeral IV del escrito presentado el 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022, a folio 270).
- 2.82. El Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248), concluyó lo siguiente:
- "(...)
- 4.1. Con el Informe N° 172-11-2020-MDLO-GIDUR-ING/DWTR emitido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la Municipalidad distrital de Los Órganos, informa que según plano adjunto a la solicitud presentada por esta Subdirección, el predio inspeccionado en campo, corresponde al ubicado en la parte alta de la zona Punta Veleros, sobre el cual se ha levantado una construcción de material noble y rústico, con servicios básicos de agua, luz y desagüe y habitado por el Sr. Enrique Loris Ibáñez Salcedo, "el administrado".
- 4.2. Con el Informe N° 139-2020-GAT/MDLO del 22 de noviembre de 2020, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria, la Municipalidad Distrital de Los Órganos:
- Afirma que las Declaraciones Juradas de impuestos, entregadas por "el administrado" fueron emitidas por la Comuna y corresponden a "el predio".
 - Asimismo, informa que la inscripción en el registro municipal de contribuyentes fue solicitada por el Sr. Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo con fecha 24.07.2007 con el Formato N° 466 sellado por Mesa de Partes.
- 4.3. La constancia de posesión provisional N° 001-2021-GIDU/MDLO, corresponde a "el predio", en tanto consigna información que concuerda con lo descrito en la memoria descriptiva de fecha noviembre de 2018, suscrito por la Arquitecta Claudia Saavedra Lescano, sin embargo, no coincide fielmente con la ubicación señalada en la Declaración Jurada de Autovalúo del 2010, discrepancia, que queda aclarada con la información entregada por la Municipalidad distrital de Los Órganos".
- 2.83. Como puede advertirse los numerales 4.1, 4.2 y 4.3 del Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248), coinciden con la información consignada en el numeral 15 de "la Resolución impugnada", con mayor razón, si se advierte que las conclusiones de dicho Informe no afectan a "la Administrada".
- 2.84. Asimismo, revisada la Notificación 2947-2023/SBN-GG-UTD del 25 de octubre de 2023 (folio 309), se advierte que citó entre los documentos a notificar, al Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 248) entre los documentos ser notificados. Dicha Notificación fue recibida "conforme" por el Representante de "la Administrada", a través del acuse de recibo otorgado en el correo electrónico del 26 de octubre de 2023 (folio 311), a pesar que no se había adjuntado ese Informe a dicha Notificación.

- 2.85. Además, no debe olvidarse que a través del aplicativo "Trámite transparente" al cual se ingresa a través del portal web de "la SBN" ubicado en www.sbn.gob.pe y tiene difusión general; se pueden visualizar en virtud de la Resolución 00060-2020/SBN publicada el 9 de septiembre de 2020, en el diario oficial "El Peruano", las solicitudes ingresadas por los administrados; en especial, el estado del trámite del escrito presentado el 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022, a folio 270), en donde figura el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021, documento que puede ser descargado.
- 2.86. En ese sentido, se advierte que a "la Administrada", si bien no le fue comunicado dicho documento, pudo acudir al aplicativo "Trámite transparente" mencionado o solicitar el acceso directo al Expediente 281-2018/SBNSDDI para obtener la información que requería, conforme al inciso 3) del artículo 66 del "TUO de la LPAG"; sin evidenciarse que se haya negado su acceso; y por tanto, no se evidencia infracción al principio del debido procedimiento administrativo (derecho a la defensa), debiendo desestimarse el tercer argumento.
- 2.87. En ese orden de ideas, debe declararse fundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra "la Resolución impugnada" en el extremo de la exigencia de suscripción de la "Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado" del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por todos los sucesores e infundada respecto a los demás extremos; dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **SUCESIÓN PROCESAL DE JORGE ENRIQUE LORIS IBÁÑEZ SALCEDO**, integrada por Nancy Dora Calle Girón y Jorge Ibáñez Calle entre otros, y representada por el abogado Eduardo Ríos Hichikawa, contra la Resolución 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2023, en el extremo de la exigencia de suscripción de la "Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado" del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por todos los sucesores e infundada respecto a los demás extremos; conforme a los argumentos expuestos en la Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **REVOCAR EN PARTE** la Resolución 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2023, en la parte que corresponde a la exigencia de suscripción de la "Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado" del 12 de octubre de 2022 (folio 281), por todos los sucesores.
- 3.3. **DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario adjunte al Expediente 281-2018/SBNSDDI el reporte extraído del aplicativo "Trámite Transparente" respecto al escrito presentado el 14 de noviembre de 2022 (S.I. 30669-2022), en donde se observa el Informe Preliminar 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021.

IV. RECOMENDACIONES:

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

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

Atentamente,

Firmado por
Manuel Antonio Preciado Umeres
Especialista en Bienes Estatales III
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

Firmado por
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.2.2

