

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0088-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de agosto de 2024

VISTO:

El expediente 1470-2023/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **JUAN ROMERO HINOJOSA y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA**, contra la Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024, que resolvió declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 232,10 m², ubicado en la manzana A2, lote 10 del Centro Poblado Paucará, en el distrito Paucará, provincia de Acobamba, departamento de Huancavelica, inscrito en la partida registral N° P11090603 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral N° VIII– Sede Huancayo (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante el “Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

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

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50 y 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 1890-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JUAN ROMERO HINOJOSA y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA** (en adelante “los administrados”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito presentado el 3 de julio de 2024 [S.I. 18724-2024 (folio 91)], “los administrados” interponen recurso de apelación contra la Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024 [en adelante la “Resolución impugnada” (folio 80)], a fin de que se declare nula; señalando que, las pruebas aportadas para sustentar su solicitud de compraventa directa han sido interpretadas de manera diferente por la “SDDI”, debido a que solo se ha basado en la información errónea de gabinete y no en las pruebas actuales ni en las constataciones que se hicieron en “el predio”; por lo que, de haberse evaluado correctamente, la “SDDI” debió desafectar “el predio”, al haber pedido perdido su condición de dominio público por encontrarse ocupado desde hace más de 18 años, y continuar con el procedimiento de compraventa directa;

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “los administrados” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “Resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley,

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

para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

- 6.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

- 6.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 6.4 Mediante el escrito presentado el 13 de diciembre de 2023 [S.I. 34275-2023 (folio 1)], “los administrados” solicitaron la compra directa de “el predio”, bajo la causal 3) del “Reglamento”.
- 6.5 Con Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024 (folio 80), la “SDDI” declaró improcedente la solicitud de compraventa directa de “los administrados”; por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

Plazo

- 6.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 6.7 Cabe precisar que, la “Resolución impugnada” fue notificada el **13 de junio de 2024** (folio 90), por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el **4 de julio de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que “los administrados” presentaron su recurso de apelación el **3 de julio de 2024** (folio 91), es decir, dentro del plazo legal previsto.

7. Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “los administrados” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

8. Que, asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “los administrados”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7)⁵ del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de LPAG”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI” no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si la “SDDI” cumplió con evaluar correctamente la solicitud de compraventa directa presentada por “los administrados”.

Descripción de los hechos

9. Que, mediante escrito presentado el 13 de diciembre de 2023 [S.I. 34275-2023 (folio 1)], “los administrados” solicitaron la compraventa directa de “el predio”, bajo la causal 3) del “Reglamento”;

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar 00642-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2024 (folio 69), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- Se encuentra inscrito a favor de esta Superintendencia, en la partida registral P11090603 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral VIII– Sede Huancayo, con CUS 18089.
- En el asiento 00002 de la partida registral P11090603, se encuentra inscrita la afectación en uso (vigente) otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Acobamba, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones.
- Revisado los antecedentes registrales, se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano de **destinado a área verde**, conforme al Plano de Trazado y Lotización signado con código 028-COFOPRI-2005-AYACUCHO, inscrito en el asiento 00002 de la partida P11087559 (antecedente registral), por lo que constituye un predio de dominio público por su naturaleza, origen y uso.

11. Que, mediante la “Resolución impugnada” del 29 de noviembre de 2023, la “SDDI” resolvió declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por “los administrados”, debido a que “el predio” se encuentra destinado a área verde, por tanto, tiene la condición de espacio público;

⁵ **Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**

(...)

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones

Del procedimiento de compraventa directa

12. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del "Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 del "Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del "Reglamento" y en la "Directiva DIR-00002-2022/SBN";

13. Que, el numeral 3) del artículo 223 del "Reglamento" establece los requisitos para la adjudicación directa de predios de dominio privado del Estado;

Del argumento de "los administrados"

14. Que, **respecto al argumento descrito en el quinto considerando de la presente resolución:** "los administrados" indican que, las pruebas aportadas para sustentar su solicitud de compraventa directa han sido interpretadas de manera diferente por la "SDDI", debido a que solo se ha basado en la información errónea de gabinete y no en las pruebas actuales ni en las constataciones que se hicieron en "el predio"; por lo que, de haberse evaluado correctamente, la "SDDI" debió desafectar "el predio", al haber pedido perdido su condición de dominio público por encontrarse ocupado desde hace más de 18 años, y continuar con el procedimiento de compraventa directa;

Sobre la desafectación en los procedimientos de compraventa directa de predios del Estado

- 14.1 El inciso 1) del numeral 56.1) del artículo 56 del "Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y **aquellos que se encuentran bajo su administración**, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.
- 14.2 Respecto a la desafectación de predios de dominio público, el numeral 92.1 del artículo 92 del "Reglamento", estableció que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, **pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable;**
- 14.3 Los bienes de dominio público que tienen la condición de espacio público se encuentran regulados por la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante "Ley 31199"), que en su artículo 3, establece que los espacios públicos son las zonas para la recreación pública, sea activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, **áreas verdes**, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente;

- 14.4 El numeral 22.1 del artículo 22 del Reglamento de la Ley 31199, aprobado mediante Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA, (en adelante el “Reglamento de la Ley 31199”), prevé que la desafectación de los espacios públicos a cargo de la SBN, respecto de los **predios cuya titularidad está a nombre del Estado**, se efectúa de acuerdo a sus competencias establecidas en el “TUO de la Ley” y el “Reglamento”; mientras que, en su numeral 23.1, señala que la desafectación de **bienes de uso público cuyos titulares sean las municipalidades distritales o las municipalidades provinciales** en el ámbito del Cercado, se aprueban por Ordenanza expedida por el Concejo Metropolitano o el Concejo Provincial, según corresponda, y previa opinión técnica de la municipalidad distrital correspondiente, en la que se ubique el espacio público materia de la desafectación;
- 14.5 Al respecto, el “Reglamento de la Ley 31199”, ha regulado en su artículo 21 las causales y criterios taxativos que deberán ser tomados en cuenta antes de determinar la procedencia de la desafectación. Ahora, en el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la municipalidad debe implementar obligatoriamente la **reposición** de un nuevo espacio público, asimismo el proceso de desafectación deberá garantizar transparencia y mecanismos de **participación y consulta a la población** vecina colindante a la zona materia de desafectación, conforme a lo regulado en el artículo 24 del “Reglamento de la Ley 31199”;
- 14.6 De acuerdo al marco normativo expuesto, se advierte que la SBN no cuenta con competencia para desafectar predios de dominio público (espacio público) que se encuentra bajo la titularidad de las municipalidades distritales o municipalidades provinciales;

En el caso en concreto

- 14.7 En el caso concreto, del análisis efectuado por la “SDDI”, se tiene que “el predio”, se encuentra inscrito en la P11090603 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral VIII– Sede Huancayo, con CUS 18089, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales⁶, constituyéndose como un **lote de equipamiento** urbano destinado a **área verde**, conforme al Plano de Trazado y Lotización signado con código 028-COFOPRI-2005-AYACUCHO, expedido por COFOPRI de acuerdo a sus competencias de formalización; y, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Acobamba, según el asiento registral 00002 de la citada partida;

⁶ **Reglamento del Título I de la Ley 28687, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA**
(...)

Octava Disposición Complementaria y Final

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

- 14.8 Que, en ese sentido, “el predio” constituye un bien de dominio público destinado a **áreas verdes**, de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3 del “Reglamento”⁷ y el artículo 3 de la “Ley 31199”;
- 14.9 Que, por lo expuesto, se advierte “el predio” no es de libre disponibilidad, al encontrarse afectado en uso a la Municipalidad Provincial de Acobamba, y tiene la condición de espacio público, conforme a lo establecido en la “Ley 31199” y “Reglamento de la Ley 31199”; por tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencia para desafectar “el predio” ni para continuar con el procedimiento de compraventa directa; en consecuencia, la “SDDI” se encontraba facultada para declarar la improcedencia de la solicitud y declarar su conclusión, en atención al principio de legalidad establecido en el numeral 1.1) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;
- 14.10 Que, al haberse determinado la improcedencia del petitorio de “los administrados”, no corresponde que la “SDDI” evalúe el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de compraventa directa, previstos en la normatividad vigente, conforme a lo señalado en el considerando décimo quinto de la “Resolución impugnada”;

15. Que, finalmente, la “Resolución impugnada”, ha sido emitida con observancia a la normativa vigente; por tal motivo, no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. Siendo así, lo señalado por “los administrados” no desvirtúa lo sustentado en la resolución venida en grado; por lo que corresponde declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa;

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la JUAN ROMERO HINOJOSA y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA, contra la Resolución

⁷ **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR el contenido de la Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:
DIANA PALOMINO RÁMIREZ
Directora (e)
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00396-2024/SBN-DGPE

PARA : **DIANA PALOMINO RAMÍREZ**
Directora (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 01890-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 18724-2024
c) Expediente 1470-2023/SBNSDDI

FECHA : 29 de agosto de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por **JUAN ROMERO HINOJOSA y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA**, contra la Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024, que resolvió declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 232,10 m², ubicado en la manzana A2, lote 10 del Centro Poblado Paucará, en el distrito Paucará, provincia de Acobamba, departamento de Huancavelica, inscrito en la partida registral N° P11090603 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral N° VIII– Sede Huancayo (en adelante "el predio").

I. ANTECEDENTES

- 1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante el "Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2 De conformidad con lo dispuesto por los artículos 50 y 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
- 1.3 Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del "ROF de la SBN".

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

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



- 1.4 A través del Memorandum 1890-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JUAN ROMERO HINOJOSA y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA** (en adelante “los administrados”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”.

II. Análisis

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante escrito presentado el 3 de julio de 2024 [S.I. 18724-2024 (folio 91)], “los administrados” interponen recurso de apelación contra la Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024 [en adelante la “Resolución impugnada” (folio 80)], a fin de que se declare nula; señalando que, las pruebas aportadas para sustentar su solicitud de compraventa directa han sido interpretadas de manera diferente por la “SDDI”, debido a que solo se ha basado en la información errónea de gabinete y no en las pruebas actuales ni en las constataciones que se hicieron en “el predio”; por lo que, de haberse evaluado correctamente, la “SDDI” debió desafectar “el predio”, al haber pedido perdido su condición de dominio público por encontrarse ocupado desde hace más de 18 años, y continuar con el procedimiento de compraventa directa,
- 2.2 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “los administrados” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “Resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.2.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.2.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

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

2.2.4 Mediante el escrito presentado el 13 de diciembre de 2023 [S.I. 34275-2023 (folio 1)], “los administrados” solicitaron la compra directa de “el predio”, bajo la causal 3) del “Reglamento”.

2.2.5 Con Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024 (folio 80), la “SDDI” declaró improcedente la solicitud de compraventa directa de “los

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

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

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.



administrados”; por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

Plazo

2.2.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

2.2.7 Cabe precisar que, la “Resolución impugnada” fue notificada el **13 de junio de 2024** (folio 90), por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el **4 de julio de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que “los administrados” presentaron su recurso de apelación el **3 de julio de 2024** (folio 91), es decir, dentro del plazo legal previsto.

2.3 De lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “los administrados” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.

2.4 Asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “los administrados”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7)⁵ del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de LPAG”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI” no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

Determinación de la cuestión de fondo

2.5 Determinar si la “SDDI” cumplió con evaluar correctamente la solicitud de compraventa directa presentada por “los administrados”.

Descripción de los hechos

2.6 Que, mediante escrito presentado el 13 de diciembre de 2023 [S.I. 34275-2023 (folio 1)], “los administrados” solicitaron la compraventa directa de “el predio”, bajo la causal 3) del “Reglamento”.

2.7 Como parte de la calificación formal de la solicitud, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar 00642-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2024 (folio 69), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- Se encuentra inscrito a favor de esta Superintendencia, en la partida registral P11090603 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral VIII–Sede Huancayo, con CUS 18089.
- En el asiento 00002 de la partida registral P11090603, se encuentra inscrita la afectación en uso (vigente) otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Acobamba, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones.
- Revisado los antecedentes registrales, se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano de **destinado a área verde**, conforme al Plano de Trazado y Lotización signado con código 028-COFOPRI-2005-AYACUCHO, inscrito en el asiento 00002 de la partida P11087559 (antecedente registral), por lo que constituye un predio de dominio público por su naturaleza, origen y uso.

⁵ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones



- 2.8 Mediante la “Resolución impugnada” del 29 de noviembre de 2023, la “SDDI” resolvió declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por “los administrados”, debido a que “el predio” se encuentra destinado a área verde, por tanto, tiene la condición de espacio público.

Del procedimiento de compraventa directa

- 2.9 El procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”.
- 2.10 El numeral 3) del artículo 223 del “Reglamento” establece los requisitos para la adjudicación directa de predios de dominio privado del Estado.

Del argumento de “los administrados”

- 2.11 **Respecto al argumento descrito en el quinto considerando de la presente resolución:** “los administrados” indican que, las pruebas aportadas para sustentar su solicitud de compraventa directa han sido interpretadas de manera diferente por la “SDDI”, debido a que solo se ha basado en la información errónea de gabinete y no en las pruebas actuales ni en las constataciones que se hicieron en “el predio”; por lo que, de haberse evaluado correctamente, la “SDDI” debió desafectar “el predio”, al haber perdido su condición de dominio público por encontrarse ocupado desde hace más de 18 años, y continuar con el procedimiento de compraventa directa;

Sobre la desafectación en los procedimientos de compraventa directa de predios del Estado

- 2.11.1 El inciso 1) del numeral 56.1) del artículo 56 del “Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y **aquellos que se encuentran bajo su administración**, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.
- 2.11.2 Respecto a la desafectación de predios de dominio público, el numeral 92.1 del artículo 92 del “Reglamento”, estableció que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, **pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.**
- 2.11.3 Los bienes de dominio público que tienen la condición de espacio público se encuentran regulados por la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley 31199”), que en su artículo 3, establece que los espacios públicos son las zonas para la recreación pública, sea activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, **áreas verdes**, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente,
- 2.11.4 El numeral 22.1 del artículo 22 del Reglamento de la Ley 31199, aprobado mediante Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA, (en adelante el “Reglamento de la Ley 31199”), prevé que la desafectación de los espacios públicos a cargo de la SBN, respecto de los **predios cuya titularidad está a nombre del Estado**, se efectúa de acuerdo a sus competencias establecidas en el “TUO de la Ley” y el “Reglamento”; mientras que, en



su numeral 23.1, señala que la desafectación de **bienes de uso público cuyos titulares sean las municipalidades distritales o las municipalidades provinciales** en el ámbito del Cercado, se aprueban por Ordenanza expedida por el Concejo Metropolitano o el Concejo Provincial, según corresponda, y previa opinión técnica de la municipalidad distrital correspondiente, en la que se ubique el espacio público materia de la desafectación.

- 2.11.5 Al respecto, el “Reglamento de la Ley 31199”, ha regulado en su artículo 21 las causales y criterios taxativos que deberán ser tomados en cuenta antes de determinar la procedencia de la desafectación. Ahora, en el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la municipalidad debe implementar obligatoriamente la **reposición** de un nuevo espacio público, asimismo el proceso de desafectación deberá garantizar transparencia y mecanismos de **participación y consulta a la población** vecina colindante a la zona materia de desafectación, conforme a lo regulado en el artículo 24 del “Reglamento de la Ley 31199”.
- 2.11.6 De acuerdo al marco normativo expuesto, se advierte que la SBN no cuenta con competencia para desafectar predios de dominio público (espacio público) que se encuentra bajo la titularidad de las municipalidades distritales o municipalidades provinciales.

En el caso en concreto

- 2.11.7 En el caso concreto, del análisis efectuado por la “SDDI”, se tiene que “el predio”, se encuentra inscrito en la P11090603 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral VIII– Sede Huancayo, con CUS 18089, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ⁶, constituyéndose como un **lote de equipamiento** urbano destinado a **área verde**, conforme al Plano de Trazado y Lotización signado con código 028-COFOPRI-2005-AYACUCHO, expedido por COFOPRI de acuerdo a sus competencias de formalización; y, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Acobamba, según el asiento registral 00002 de la citada partida.
- 2.11.8 Que, en ese sentido, “el predio” constituye un bien de dominio público destinado a **áreas verdes**, de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3 del “Reglamento”⁷ y el artículo 3 de la “Ley 31199”.
- 2.11.9 Que, por lo expuesto, se advierte “el predio” no es de libre disponibilidad, al encontrarse afectado en uso a la Municipalidad Provincial de Acobamba, y tiene la condición de espacio público, conforme a lo establecido en la “Ley 31199” y “Reglamento de la Ley 31199”; por tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencia para desafectar “el predio” ni para continuar con el procedimiento de compraventa directa; en consecuencia,

⁶ **Reglamento del Título I de la Ley 28687, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA**
(...)

Octava Disposición Complementaria y Final

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

⁷ **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.



la "SDDI" se encontraba facultada para declarar la improcedencia de la solicitud y declarar su conclusión, en atención al principio de legalidad establecido en el numeral 1.1) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG".

2.11.10 Que, al haberse determinado la improcedencia del petitorio de "los administrados", no corresponde que la "SDDI" evalúe el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de compraventa directa, previstos en la normatividad vigente, conforme a lo señalado en el considerando décimo quinto de la "Resolución impugnada".

2.12 Finalmente, la "Resolución impugnada", ha sido emitida con observancia a la normativa vigente; por tal motivo, no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG". Siendo así, lo señalado por "los administrados" no desvirtúa lo sustentado en la resolución venida en grado; por lo que corresponde declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

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

III. CONCLUSIÓN

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **JUAN ROMERO HINOJOSA y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA**, contra la Resolución 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2024, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

Visto el presente informe, la Directora (e) de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por:
Diana Palomino Ramírez
Directora (e)
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

DPR/jcsp



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gov.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave:6602U88722

