



## **RESOLUCIÓN Nº 0112-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 25 de noviembre de 2024

### **VISTO:**

El Expediente 907-2023/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por los administrados **DANIEL CHANTA GARCÍA, DIONILA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, LUNA DINA VÁSQUEZ DÍAZ Y MAGNA ISABEL GÁLVEZ CASANOVA**, contra la Resolución 0838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2024, que declaró inadmisibles sus solicitudes de compraventa directa del predio de 650,90 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Azcarrunz, Manzana A, Lote 1 D, distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral P02205578 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, Zona Registral IX - Sede Lima y anotado en el registro SINABIP con el CUS 37509 (en adelante, “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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 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 02894-2024/SBN-DGPE-SDDI recibido el 22 de octubre de 2024, “la SDDI” remitió el Expediente 907-2023/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024) por los administrados **DANIEL CHANTA GARCÍA, DIONILA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, LUNA DINA VÁSQUEZ DÍAZ Y MAGNA ISABEL GÁLVEZ CASANOVA** (en adelante, “los Administrados”) contra la Resolución 0838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2024 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

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

5. Que, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024), “los Administrados” a través del recurso de apelación, solicitan que se declare la nulidad de “la Resolución impugnada” porque consideran que no se realizó una adecuada revisión de los medios probatorios presentados, en los cuales advierten el levantamiento de las observaciones, por lo que “la Resolución impugnada” habría infringido el principio del debido procedimiento administrativo respecto a obtener una decisión motivada. Adjuntan: Solicitud presentada ante la Comisaría de Zárate el 21 de octubre de 2024; debiendo precisarse que existen imágenes de documentos integrados al texto del recurso de apelación, así como los presentados en sus solicitudes anteriores;

6. Que, el escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024), por “los Administrados” contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales primero y segundo), en los cuales, cuestiona “la Resolución impugnada”, indicando lo siguiente:

6.1. “La Resolución impugnada” no considera que se subsanaron las observaciones advertidas en el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023, respecto a señalar la causal bajo la cual se tramita el procedimiento de compraventa directa y que ésta se refiere a la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento” (numeral primero);

**6.2.** Señalan que “la SDDI” observó la falta de acreditación de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2024. Sin embargo, “los Administrados” mencionan que presentaron la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSJ del 8 de mayo de 2009, en donde se demostraría que se encontraban en posesión de “el predio” y que existen medios para acreditar su autenticidad, como solicitar la confirmación de la Entidad que la emitió. Además, señalan que los pagos por arbitrios municipales no acreditan por sí mismos la posesión, pero con dicha Constancia sí lo demostrarían y no se tomó en consideración la nueva prueba presentada en el recurso de reconsideración, que consiste en la copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009, la cual señala que “el predio” está habitado por “los Administrados”. Por último, mencionan que adjuntan copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, en donde se indica que la administrada Magna Isabel Gálvez Casanova, una de “los Administrados”, ocupa “el predio”, lo cual, implica que “la Resolución impugnada” no estaría debidamente motivada (numeral segundo);

**7.** Que, resulta necesario precisar que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 217.2) del artículo 217 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”), sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia, así como los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar con el procedimiento o produzcan indefensión;

**8.** Que, no obstante lo indicado por “los Administrados” respecto a “la Resolución impugnada”, éstos no mencionan en su recurso de apelación a la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, la cual desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra “la Resolución impugnada”, a pesar que ambas tienen estrecha relación respecto al levantamiento de las observaciones advertidas por “la SDDI” acerca de la presentación de los medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010;

**9.** Que, de lo expuesto, “la DGPE” considera incluir en el análisis de los hechos expuestos en el recurso interpuesto, a la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, en atención a lo dispuesto en el numeral 217.2) del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, por cuanto, dicha Resolución constituye el acto que pone fin a la primera instancia y además la fecha del día siguiente de su notificación constituye el inicio del cómputo del plazo para determinar si “los Administrados” interpusieron el recurso de apelación en forma oportuna;

**10.** Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” 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”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 8.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del “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;
- 8.2. 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;

### **Legitimidad**

- 8.3. 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;
- 8.4. Mediante escrito presentado el 1 de agosto de 2023 (S.I. 20058-2024, a folio 1), “los Administrados” solicitaron la compraventa directa de “el predio”, por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a “la Resolución impugnada”;

### **Plazo**

- 8.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, 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;
- 8.6. 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 Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024; según lo previsto en el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;
- 8.7. Se advierte que a “los Administrados” se les comunicó la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, mediante Notificación 2590-2024/SBN-GG-UTD del 19 de septiembre de 2024, la cual fue depositada en la casilla electrónica el 20 de septiembre y notificado el 28 de septiembre de 2024, según el documento denominado “Correspondencia-Cargo 16741-2024/SBN-GG-UTD. Acuse de Notificación” del 28 de septiembre de 2024; la Constancia 02286-2024/SBN-GG-UTD del 30 de octubre de 2024 y verificado a través del Memorándum 00887-2024/SBN-OTI del 19 de noviembre de 2024;

- 8.8.** Entonces, el plazo legal de quince (15) días hábiles para interponer recurso de impugnación se inició desde el 30 de septiembre y culminó el 23 de octubre de 2024;
- 8.9.** Sin embargo, debe precisarse que, en el último documento citado, se mencionó que “los Administrados” no interpusieron recurso impugnatorio alguno, lo que no coincide con el Sistema de Gestión Documentario (SGD) y sello de recepción, en los cuales se registró que “los Administrados” presentaron recurso de apelación el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024);
- 8.10.** Debe concluirse que “los Administrados” presentaron su recurso de apelación el mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024), dentro del plazo legal para impugnar;
- 9.** Que, por tanto, “los Administrados” han cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;
- 10.** 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***

¿“Los Administrados” subsanaron las observaciones advertidas por “la SDDI”?

¿“La Resolución impugnada” y la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, se encuentran debidamente fundamentadas respecto a la correcta evaluación de los documentos presentados por “los Administrados” y por ello, resultan válidas y eficaces?

### **Descripción de los hechos**

**11.** Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa presentada por “los Administrados” mediante escritos del 1 de agosto (S.I. 20058-2023) y 1, 4 y 27 de septiembre de 2023 (S.I. 23766, 23942 y 26498-2023, a folios 59; 82 y 87 en forma respectiva), en donde solicitan la compraventa directa de “el predio” adjuntando documentos para sustentar la antigüedad de la posesión, sin fijar la causal que ampara su pretensión;

**12.** Que, lo expuesto originó que “la SDDI” emitiera el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (folio 120), en donde se requirió a “los Administrados” que subsanaran lo siguiente: **1)** Señalar la causal de compraventa directa; **2)** nuevos medios probatorios que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; y **3)** adjuntar

declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales sobre predios del Estado;

**13.** Que, posteriormente, con escrito presentado el 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36105-2023, a folio 123) “los Administrados” adjuntan diversos documentos para demostrar el cumplimiento de los requisitos;

**14.** Que, mediante “la Resolución impugnada” se declaró inadmisibile la solicitud de compraventa directa porque “los Administrados” incumplieron con subsanar dos (2) de las tres (3) observaciones advertidas por “la SDDI”;

**15.** Que, a través del escrito presentado el 26 de agosto de 2024 (S.I. 24417-2024, a folio 219), dentro del plazo de quince (15) días de notificada “la Resolución impugnada”, “los Administrados” interpusieron recurso de reconsideración, adjuntando nuevos documentos como prueba nueva y señalando que se acogen a la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”;

**16.** Que, mediante la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024 (folio 262), “la SDDI” desestimó el recurso de reconsideración de “los Administrados” porque no precisaron la causal de compraventa; las declaraciones juradas de impuesto predial y arbitrios municipales (HR y PR) de los años 2010, 2009 y 2008 emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 10 de abril de 2024 y la declaración de autovalúo (HR y PU) de los años 2006, 2005 y 2004, emitidos por la misma Municipalidad, el 10 de abril de 2024, no constituyen nueva prueba, porque ya fueron evaluados con “la Resolución impugnada”. Asimismo, la copia de la denuncia emitida por la Comisaría de Zárate del 23 de diciembre de 2013, el voucher de pago al Banco de la Nación del 27 de noviembre de 2013 y las veintidós (22) copias de fotografías, no constituyen nueva prueba porque “los Administrados” pretenden levantar las subsanaciones advertidas por “la SDDI” porque los documentos incumplen con la formalidad de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, ni se puede determinar su correspondencia con “el predio”;

### **Marco normativo aplicable al presente caso**

**17.** Que, el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, dispone respecto a *“Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”;*

**18.** Que, los requisitos para admitir la evaluación de una solicitud de compraventa directa están previstos en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento”, así como en los numerales 6.1) y 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-

2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023 (en adelante, “la Directiva”);

19. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de compraventa directa, en donde, se advierte que la primera se refiere a la calificación formal de la solicitud, la cual consiste en la evaluación del cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento”, así como en los numerales 6.1) y 6.2) de “la Directiva”; por lo que de faltar alguno de ellos, se formula la observación para que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, el cual puede ser prorrogado, el administrado pueda subsanarlas, y si transcurrido el plazo referido, sin haberse subsanado las observaciones, la entidad emite resolución declarando la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del proceso, de acuerdo con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

### **Respecto a los argumentos de “los Administrados”**

#### **Acerca de la subsanación de las observaciones advertidas por “la SDDI”**

20. Argumento que obra en el numeral 6.1): “Los Administrados” señalan que “la Resolución impugnada” no considera que se subsanaron las observaciones advertidas en el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023, respecto a señalar la causal bajo la cual se tramita el procedimiento de compraventa directa y que ésta se refiere a la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento” (numeral primero);

21. Que, de acuerdo a la causal mencionada en el recurso de apelación presentado por “los Administrados”, el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, dispone respecto a *“Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”*;

22. Que, el numeral 92.1) del artículo 92 de “el Reglamento” dispone 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 para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable”*;

23. Que, “los Administrados” han indicado que se subsanaron las observaciones advertidas en el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023, porque señalaron la causal bajo la cual se tramita el procedimiento de compraventa directa y que ésta se refiere a la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”;

**24.** Que, de lo expuesto en la norma citada, los requisitos específicos que debían cumplirse eran los siguientes: **1)** Ejercer la posesión en forma efectiva mediante una actividad posesoria; **2)** el predio debe estar delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, cuya función sea impedir el acceso de terceros; y **3)** contar con documentos que demuestren el ejercicio de la protección, custodia y conservación del predio para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, sin que se encuentre comprendido en supuestos de compraventa especiales;

**25.** Que, asimismo, se advierte del Informe Preliminar 01142-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2023 (folio 110), que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, por lo cual, tiene la calidad de predio estatal de dominio público inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN”, así como estuvo afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Azcarrunz, y por tanto, a pesar de haberse extinguido la afectación en uso, sólo se ha eliminado la administración a favor del citado Asentamiento Humano, pero “el predio” sigue siendo un bien de dominio público inalienable, imprescriptible e inembargable, de acuerdo a lo prescrito en el inciso 2) del numeral 3.3) del artículo 3 de “el Reglamento”;

**26.** Que, dentro de ese contexto normativo, “los Administrados” deben demostrar esos tres (3) requisitos, para que “la SDDI” pueda determinar en primer lugar, la viabilidad de compraventa directa, es decir, si se cumplen los requisitos en la etapa de la calificación formal, y en segundo lugar, si es posible la desafectación de “el predio”; supuesto que de ser positivo, permitiría la posterior aprobación y disposición de “el predio” a favor de “los Administrados”;

**27.** Que, debe advertirse que el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (folio 120) fue notificado el 27 de diciembre de 2023, el mismo día en que “los Administrados” presentaron el escrito del 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36105-2023, a folio 123), por lo cual, se asume que éstos tomaron conocimiento de dicho Oficio, en forma espontánea, aplicándose el numeral 27.2) del artículo 27 del “TUO de la LPAG”;

**28.** Que, en relación al resto de los documentos y argumentos presentados por “los Administrados” mediante escritos del 1 de agosto (S.I. 20058-2023) y 1, 4 y 27 de septiembre de 2023 (S.I. 23766, 23942 y 26498-2023), por haber sido consentidos, el análisis recaerá en los documentos que éstos indican no haberse valorado para levantar las observaciones;

**29.** Que, en ese sentido, el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (folio 120), comunicó a “los Administrados”, la existencia de tres (3) observaciones:

**29.1.** Primera observación: Señalar en forma expresa la causal que ampara su pretensión, es decir, indicar si la solicitud se ampara en el supuesto de compraventa directa previsto en el numeral 222.3) o numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”.- Al respecto, “los Administrados” mencionaron:

*“Efectivamente nuestro requerimiento se encuentra regulado por los artículos 221° y 222° de “el Reglamento”, concordante con los incisos 3) y 4) del numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”);*

Del texto del escrito presentado el 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36105-2023, a folio 123), se advierte que “los Administrados” no subsanaron la primera observación, por lo cual, “la SDDI” aplicó el apercibimiento contenido en referido Oficio y “la Resolución impugnada” se encuentra debidamente motivada en este extremo;

Con el recurso de reconsideración interpuesto mediante escrito del 26 de agosto de 2024 (S.I. 24417-2024, a folio 219), “los Administrados” indicaron los siguiente:

*“Que, al respecto, PETICIONAMOS QUE SE DEBE DE TENER POR SUSTENTADA NUESTRA SOLICITUD DE COMPRA DIRECTA MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. CONFORME LO ESTABLECE LA CAUSAL 4) del Art.222 del REGLAMENTO DE LA LEY No 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” aprobado por el DECRETO SUPREMO No 008-2021-VIVIENDA; que textualmente dice: (...)”;*

El texto indica que “los Administrados” sólo cumplieron con el requerimiento de “la SDDI” cuando presentaron su recurso de reconsideración, y no en forma oportuna. Ello implica que, su derecho a realizar la actuación procedimental a su cargo ha decaído, según lo previsto en el numeral 151.2) del artículo 151 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 6.4) de “la Directiva”. En ese sentido, “los Administrados” no subsanaron la primera observación;

**29.2. Segunda observación: Presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010.-** “La SDDI” señala que “los Administrados” han presentado declaraciones juradas respecto a no tener impedimento de adquirir derechos reales y además, citaron documentos que se encuentran en la nube, a la cual no se pudo acceder. Por tanto, “la SDDI” señala que no se han presentado documentos que acrediten formalmente la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, según el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, por lo cual, no se subsanó la segunda observación;

Revisado el escrito presentado el 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36105-2023, a folio 123), se evidencia que “los Administrados” presentaron: **1)** Declaración jurada de la administrada María Isabel Gálvez Casanova del 27 de diciembre de 2023; **2)** declaración jurada de la administrada Luz Dina Vásquez Díaz del 27 de diciembre de 2023; **3)** declaración jurada del

administrado Daniel Chanta García del 27 de diciembre de 2023; **4)** declaración jurada de la administrada Dionila González González del 27 de diciembre de 2023, todas respecto a que “los Administrados” se encuentran habilitados para adquirir derechos reales; y **5)** Constancia Documental del 27 de diciembre de 2023, en donde señala que los documentos se encuentran subidos en la nube y que son los siguientes: 1) Escrito 907-2023 de once (11) folios; 2) anexo al título archivado 2008-00156081 de cuatro (4) folios; 3) cuatro (4) declaraciones juradas en cuatro (4) folios; 4) verificación policial en dos (2) folios; 5) hoja resumen del administrado Daniel Chanta García; 6) hoja resumen de la administrada Luz Dina Vásquez Díaz; 7) hoja resumen de la administrada Dionila González González; y 8) hoja resumen de la administrada María Isabel Gálvez Casanova;

Se concluye que ninguno de estos documentos pudo ser evaluado por “la SDDI” porque “los Administrados” no los adjuntaron a su solicitud en físico, pero tampoco figura en ese escrito un link o acceso a la nube que permita su revisión;

Por lo cual, considerando que sólo constituye una facultad de la entidad requerir aquellos requisitos que no hayan sido subsanados por el administrado o cuya subsanación no resulte satisfactoria, y que la entidad se encuentra prohibida de efectuar nuevas observaciones a la documentación presentada, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 137.2) del artículo 137 del “TUO de la LPAG”, debe concluirse que “los Administrados” incumplieron con subsanar la segunda observación;

No obstante, “los Administrados” interpusieron recurso de reconsideración con escrito del 26 de agosto de 2024 (S.I. 24417-2024), en donde presentaron los siguientes documentos:

- a) Declaraciones juradas de autovalúo e impuesto predial de los años 2010, 2009 y 2008 (folio 237); determinación del impuesto predial del año 2007 (folio 238); declaración de autovalúo de los años 2004, 2005, 2006 (239).- “La SDDI” señala que estos documentos ya fueron evaluados, por lo cual, no constituyen nueva prueba y todos fueron emitidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 10 de abril de 2014;

En efecto, dichos medios probatorios fueron analizados en “la Resolución impugnada”, por lo cual, no tienen la calidad de prueba nueva que amerite el cambio de la decisión adoptada por “la SDDI”, en atención a lo prescrito en el artículo 219 del “TUO de la LPAG”. Además, por haber sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, no constituyen medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión de acuerdo con el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;

Certificado de la denuncia emitido por la Comisaría de Zárate, del 23 de diciembre de 2013 y recibo de pago por derecho de emisión del 27 de noviembre de 2013 (folios 257 y 258).- “Los Administrados” deben

demostrar con documentos que todos se encuentran en posesión continua desde antes del 25 de noviembre de 2010 hasta la fecha de presentación de la solicitud, conforme a los numerales 5.7.1) y 5.7.2) de “la Directiva”, con el objeto de aplicar los criterios de continuidad y suma de plazos posesorios previstos en los artículos 898 y 915 del Código Civil;

En el mencionado Certificado, se indica que la administrada Luz Dina Vásquez Díaz presentó una denuncia por hurto, el cual se habría realizado el 28 de agosto de 2009 y se menciona que como domicilio a “el predio”, el cual es multifamiliar, encontrándose ocupado por “los Administrados” y tercero. Respecto al recibo de pago por derecho a emisión del certificado policial, se advierte que se realizó el 27 de noviembre de 2013;

Sobre dichos documentos, “la SDDI” señala que no constituyen medios probatorios idóneos para demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, porque “los Administrados” pretenden subsanar las observaciones a través del recurso de reconsideración, lo cual, no constituye objeto de este recurso;

Al respecto, debe mencionarse que “la DGPE” considera respecto al carácter de prueba nueva, que no habría inconveniente para considerar al Certificado y recibo de pago como nuevas pruebas, porque no fueron evaluados anteriormente, cumpliéndose el requisito establecido en el artículo 219 del “TUO de la LPAG”;

Ahora bien, aspecto muy distinto es su valor probatorio, el cual no aporta o acredita la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, porque el Certificado de la denuncia, emitido por la Comisaría de Zárate del 23 de diciembre de 2013, sólo recoge la manifestación de la parte agraviada en un delito de hurto y no acredita la posesión del predio a favor de “los Administrados”, en el marco normativo establecido en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento emitido por la entidad pública, debe acreditar la posesión en ejercicio de su competencia. Respecto al recibo de pago por derecho a emisión del certificado policial, sólo demuestra el pago respectivo el 27 de noviembre de 2013;

En ese sentido, el Certificado de la denuncia y su recibo de pago, sólo acreditan la recepción de la denuncia y pago por emisión de certificado respectivamente, mas no la posesión;

Por otro lado, sobre la copia del Certificado emitido por la Policía Nacional del Perú el 3 de septiembre de 2011 (folio 286), que menciona y adjunta al recurso de apelación. En dicho documento se indica la existencia de una constatación policial realizada el 24 de mayo de 2005, y que en “el predio” se encontraba poseído por Magna Isabel Gálvez Casanova que forma parte de “los Administrados”; pero no menciona al

resto de “los Administrados”, aspecto necesario para establecer la relación de todos “los Administrados” con “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010 hasta la fecha de presentación de su solicitud de compraventa directa, debido a que lo pretenden adquirir en común y no sólo uno de ellos, según como lo establecen las reglas para la evaluación de las causales de posesión contenidas en el numeral 5.7) de “la Directiva”;

Es decir, la copia del Certificado emitido por la Policía Nacional del Perú el 3 de septiembre de 2011 (folio 286), no demuestra la continuidad o suma de plazos posesorios; por lo cual, incumple con el requisito establecido en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde se indica que el medio probatorio que consiste en el instrumento emitido por la entidad pública, debe acreditar la posesión;

- b) Veintidós (22) fotografías (folio 226).- “La SDDI” indica que tampoco constituyen medios probatorios idóneos para demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, porque “los Administrados” pretenden subsanar las observaciones a través del recurso de reconsideración, lo cual, no constituye objeto de este recurso.

Sobre estos medios probatorios es menester señalar que no producen convicción, porque carecen de fecha que revele su antigüedad y no constituyen documentos públicos o privados de fecha cierta, según lo dispuesto en el literal b) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;

- 29.3. Tercera observación: Presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.**- “La SDDI” indicó que “los Administrados” adjuntaron dichas declaraciones, por lo cual, subsanaron la tercera observación;

**30.** Que, en ese sentido, “los Administrados” no acreditaron la subsanación de dos (2) de las tres (3) observaciones advertidas por “la SDDI”; por lo cual, debe desestimarse el primer argumento;

### **Sobre la debida motivación de la Resolución impugnada” y la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024**

**31. Argumento que obra en el numeral 6.2):** “Los Administrados” señalan que “la SDDI” observó la falta de acreditación de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2024. Sin embargo, “los Administrados” mencionan que presentaron la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSL del 8 de mayo de 2009 (poco legible), en donde se demostraría que se encontraban en posesión de “el predio” y que existen medios para acreditar su autenticidad, como solicitar la confirmación de la Entidad que la emitió. Además, señalan que los pagos por arbitrios municipales no acreditan por sí mismos la posesión, pero con dicha Constancia sí lo demostrarían y no se tomó en consideración la nueva prueba presentada en el recurso de reconsideración,

que consiste en la copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009, la cual señala que “el predio” está habitado por “los Administrados”. Por último, mencionan que adjuntan copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, en donde se indica que la administrada Magna Isabel Gálvez Casanova, una de “los Administrados”, ocupa “el predio”, lo cual, implica que “la Resolución impugnada” no estaría debidamente motivada (numeral segundo);

**32.** Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, la antigüedad de la posesión se demuestra 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 formuladas en vías de regularización sólo acreditan la antigüedad a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas; **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; **e)** 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 la posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compraventa directa;

**33.** Que, “los Administrados” señalan en resumen, que “la SDDI” niega que acrediten la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2024, a pesar de que presentaron la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSJ del 6 de mayo de 2009 (poco legible), en donde se demostraría que se encontraban en posesión de “el predio” y no se tomó en consideración la nueva prueba presentada en el recurso de reconsideración, que consiste en la copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009, la cual señala que “el predio” está habitado por “los Administrados”. Por último, mencionan que adjuntan copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, en donde se indica que la administrada Magna Isabel Gálvez Casanova, una de “los Administrados”, ocupa “el predio”, lo cual, implica que “la Resolución impugnada” no estaría debidamente motivada;

**34.** Que, de la norma citada, se colige que sólo constituyen medios probatorios que demuestran la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, aquellos que son documentos públicos o documentos privados con fecha cierta, emitidos por las entidades o personas competentes;

**35.** Que, bajo esta perspectiva, se advierte que “los Administrados” aluden a la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSJ del 6 de mayo de 2009; copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009 y copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, para sustentar su posesión en “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010”;

**36.** Que, en relación con la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSJ del 8 de mayo de 2009 (folio 274), debe indicarse que si bien es cierto fue emitida antes del 25 de noviembre de 2010, sin embargo, sólo fue expedida a favor de una de “los Administrados”, por lo cual, no resulta posible sumar su plazo de posesión

a favor de los demás según el numeral 5.7.2) de “la Directiva” y los artículos 898 y 915 del Código Civil, ya que “los Administrados” señalan en forma contradictoria con ese medio probatorio, que todos poseen en común, aspecto no aclarado por ellos. En conclusión, no se evidencia que todos “los Administrados” hayan iniciado la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010;

**37.** Que, respecto a la copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009 y copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, éstas no demuestran la posesión de “el predio” en el marco normativo establecido en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde se exige que el instrumento emitido por la entidad pública, debe acreditar la posesión en ejercicio de su competencia, lo cual no ocurre en el primer documento citado, ya que sólo acredita la recepción de la denuncia, mas no la posesión;

**38.** Que, respecto a la copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, se advierte que sólo fue emitida a favor de uno de “los Administrados”, por lo cual, no beneficia a todos como es su pretensión, al no poderse sumar los plazos posesorios según el numeral 5.7.2) de “la Directiva” y los artículos 898 y 915 del Código Civil, por lo cual, no se evidencia que “la Resolución impugnada” y la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, carezcan de la debida motivación. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento;

**8.** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “los Administrados” contra “la Resolución impugnada” y Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024; dándose por agotada la vía administrativa; resultando innecesario pronunciarse por el resto de documentos y argumentos, al haber sido consentidos por “los Administrados”;

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

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por los administrados **DANIEL CHANTA GARCÍA, DIONILA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, LUNA DINA VÁSQUEZ DÍAZ Y MAGNA ISABEL GÁLVEZ CASANOVA**, contra la Resolución 0838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2024; así como contra la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR** la Resolución 0838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2024 y la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024.

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

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Firmado por:**  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00515-2024/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 administrados Daniel Chanta García y otros

REFERENCIA : a) Memorándum 02894-2024/SBN-DGPE-SDDI  
b) Memorándum 00887-2024/SBN-OTI  
c) S.I. 30471-2024  
d) Expediente 907-2023/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 22 de noviembre 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 (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación contenido en el escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024) por los administrados **DANIEL CHANTA GARCÍA, DIONILA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, LUNA DINA VÁSQUEZ DÍAZ Y MAGNA ISABEL GÁLVEZ CASANOVA**, contra la Resolución 0838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2024, que declaró inadmisibles sus solicitudes de compraventa directa del predio de 650,90 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Azcarrunz, Manzana A, Lote 1 D, distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral P02205578 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, Zona Registral IX - Sede Lima y anotado en el registro SINABIP con el CUS 37509 (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 02894-2024/SBN-DGPE-SDDI recibido el 22 de octubre de 2024, "la SDDI" remitió el Expediente 907-2023/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024) por los administrados **DANIEL CHANTA GARCÍA, DIONILA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, LUNA DINA VÁSQUEZ DÍAZ Y MAGNA ISABEL GÁLVEZ CASANOVA** (en adelante, "los Administrados") contra la Resolución 0838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2024 (en adelante, "la Resolución impugnada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS**

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "los Administrados"***

2.1. Mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024), "los Administrados" a través del recurso de apelación, solicitan que se declare la nulidad de "la Resolución impugnada" porque consideran que no se realizó una adecuada revisión de los medios probatorios presentados, en los cuales advierten el levantamiento de las observaciones, por lo que "la Resolución impugnada" habría infringido el principio del debido procedimiento administrativo respecto a obtener una decisión motivada. Adjuntan: Solicitud presentada ante la Comisaría



de Zárate el 21 de octubre de 2024; debiendo precisarse que existen imágenes de documentos integrados al texto del recurso de apelación, así como los presentados en sus solicitudes anteriores.

2.2. El escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024), por "los Administrados" contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales primero y segundo), en los cuales, cuestiona "la Resolución impugnada", indicando lo siguiente:

2.2.1 "La Resolución impugnada" no considera que se subsanaron las observaciones advertidas en el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023, respecto a señalar la causal bajo la cual se tramita el procedimiento de compraventa directa y que ésta se refiere a la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento" (numeral primero).

2.2.2 Señalan que "la SDDI" observó la falta de acreditación de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2024. Sin embargo, "los Administrados" mencionan que presentaron la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSJ del 8 de mayo de 2009, en donde se demostraría que se encontraban en posesión de "el predio" y que existen medios para acreditar su autenticidad, como solicitar la confirmación de la Entidad que la emitió. Además, señalan que los pagos por arbitrios municipales no acreditan por sí mismos la posesión, pero con dicha Constancia sí lo demostrarían y no se tomó en consideración la nueva prueba presentada en el recurso de reconsideración, que consiste en la copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009, la cual señala que "el predio" está habitado por "los Administrados". Por último, mencionan que adjuntan copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, en donde se indica que la administrada Magna Isabel Gálvez Casanova, una de "los Administrados", ocupa "el predio", lo cual, implica que "la Resolución impugnada" no estaría debidamente motivada (numeral segundo).

2.3. Resulta necesario precisar que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 217.2) del artículo 217 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"), sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia, así como los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar con el procedimiento o produzcan indefensión.

2.4. No obstante lo indicado por "los Administrados" respecto a "la Resolución impugnada", éstos no mencionan en su recurso de apelación a la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, la cual desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra "la Resolución impugnada", a pesar que ambas tienen estrecha relación respecto al levantamiento de las observaciones advertidas por "la SDDI" acerca de la presentación de los medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.

- 2.5. De lo expuesto, "la DGPE" considera incluir en el análisis de los hechos expuestos en el recurso interpuesto, a la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, en atención a lo dispuesto en el numeral 217.2) del artículo 217 del "TUO de la LPAG", por cuanto, dicha Resolución constituye el acto que pone fin a la primera instancia y además la fecha del día siguiente de su notificación constituye el inicio del cómputo del plazo para determinar si "los Administrados" interpusieron el recurso de apelación en forma oportuna.
- 2.6. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" 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". Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
- 2.6.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del "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.
- 2.6.2. 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.

### Legitimidad

- 2.6.3. 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.
- 2.6.4. Mediante escrito presentado el 1 de agosto de 2023 (S.I. 20058-2024, a folio 1), "los Administrados" solicitaron la compraventa directa de "el predio", por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a "la Resolución impugnada".

### Plazo

- 2.6.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG", 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.
- 2.6.6. 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 Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024; según lo previsto en el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".



- 2.6.7. Se advierte que a “los Administrados” se les comunicó la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, mediante Notificación 2590-2024/SBN-GG-UTD del 19 de septiembre de 2024, la cual fue depositada en la casilla electrónica el 20 de septiembre y notificado el 28 de septiembre de 2024, según el documento denominado “Correspondencia-Cargo 16741-2024/SBN-GG-UTD. Acuse de Notificación” del 28 de septiembre de 2024; la Constancia 02286-2024/SBN-GG-UTD del 30 de octubre de 2024 y verificado a través del Memorándum 00887-2024/SBN-OTI del 19 de noviembre de 2024.
- 2.6.8. Entonces, el plazo legal de quince (15) días hábiles para interponer recurso de impugnación se inició desde el 30 de septiembre y culminó el 23 de octubre de 2024.
- 2.6.9. Sin embargo, debe precisarse que, en el último documento citado, se mencionó que “los Administrados” no interpusieron recurso impugnatorio alguno, lo que no coincide con el Sistema de Gestión Documentario (SGD) y sello de recepción, en los cuales se registró que “los Administrados” presentaron recurso de apelación el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024).
- 2.6.10. Debe concluirse que “los Administrados” presentaron su recurso de apelación el mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. 30471-2024), dentro del plazo legal para impugnar.
- 2.7. Por tanto, “los Administrados” han cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.8. 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***

¿“Los Administrados” subsanaron las observaciones advertidas por “la SDDI”?

¿“La Resolución impugnada” y la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, se encuentran debidamente fundamentadas respecto a la correcta evaluación de los documentos presentados por “los Administrados” y por ello, resultan válidas y eficaces?

### **Descripción de los hechos**

- 2.9. “La SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa presentada por “los Administrados” mediante escritos del 1 de agosto (S.I. 20058-2023) y 1, 4 y 27 de septiembre de 2023 (S.I. 23766, 23942 y 26498-2023, a folios 59; 82 y 87 en forma respectiva), en donde solicitan la compraventa directa de “el predio” adjuntando documentos para sustentar la antigüedad de la posesión, sin fijar la causal que ampara su pretensión.



- 2.10. Lo expuesto originó que "la SDDI" emitiera el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (folio 120), en donde se requirió a "los Administrados" que subsanaran lo siguiente: **1)** Señalar la causal de compraventa directa; **2)** nuevos medios probatorios que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; y **3)** adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales sobre predios del Estado.
- 2.11. Posteriormente, con escrito presentado el 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36105-2023, a folio 123) "los Administrados" adjuntan diversos documentos para demostrar el cumplimiento de los requisitos.
- 2.12. Mediante "la Resolución impugnada" se declaró inadmisibile la solicitud de compraventa directa porque "los Administrados" incumplieron con subsanar dos (2) de las tres (3) observaciones advertidas por "la SDDI".
- 2.13. A través del escrito presentado el 26 de agosto de 2024 (S.I. 24417-2024, a folio 219), dentro del plazo de quince (15) días de notificada "la Resolución impugnada", "los Administrados" interpusieron recurso de reconsideración, adjuntando nuevos documentos como prueba nueva.
- 2.14. Mediante la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024 (folio 262), "la SDDI" desestimó el recurso de reconsideración de "los Administrados" porque no precisaron la causal de compraventa; las declaraciones juradas de impuesto predial y arbitrios municipales (HR y PR) de los años 2010, 2009 y 2008 emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 10 de abril de 2024 y la declaración de autovalúo (HR y PU) de los años 2006, 2005 y 2004, emitidos por la misma Municipalidad, el 10 de abril de 2024, no constituyen nueva prueba, porque ya fueron evaluados con "la Resolución impugnada". Asimismo, la copia de la denuncia emitida por la Comisaría de Zárate del 23 de diciembre de 2013, el voucher de pago al Banco de la Nación del 27 de noviembre de 2013 y las veintidós (22) copias de fotografías, no constituyen nueva prueba porque "los Administrados" pretenden levantar las subsanaciones advertidas por "la SDDI" porque los documentos incumplen con la formalidad de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, ni se puede determinar su correspondencia con "el predio".

### **Marco normativo aplicable al presente caso**

- 2.15. El numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", dispone respecto a "Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".
- 2.16. Los requisitos para admitir la evaluación de una solicitud de compraventa directa están previstos en los artículos 100 y 223 de "el Reglamento", así como en los numerales 6.1) y 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución 0002-

2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023 (en adelante, "la Directiva").

- 2.17. El numeral 6.3) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de compraventa directa, en donde, se advierte que la primera se refiere a la calificación formal de la solicitud, la cual consiste en la evaluación del cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 100 y 223 de "el Reglamento", así como en los numerales 6.1) y 6.2) de "la Directiva"; por lo que de faltar alguno de ellos, se formula la observación para que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, el cual puede ser prorrogado, el administrado pueda subsanarlas, y si transcurrido el plazo referido, sin haberse subsanado las observaciones, la entidad emite resolución declarando la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del proceso, de acuerdo con el numeral 6.4) de "la Directiva".

### **Respecto a los argumentos de "los Administrados"**

#### **Acerca de la subsanación de las observaciones advertidas por "la SDDI"**

- 2.18. Argumento que obra en el numeral 6.1): "Los Administrados" señalan que "la Resolución impugnada" no considera que se subsanaron las observaciones advertidas en el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023, respecto a señalar la causal bajo la cual se tramita el procedimiento de compraventa directa y que ésta se refiere a la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento" (numeral primero).
- 2.19. De acuerdo a la causal mencionada en el recurso de apelación presentado por "los Administrados", el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", dispone respecto a "*Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades*".
- 2.20. El numeral 92.1) del artículo 92 de "el Reglamento" dispone 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 para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable*".
- 2.21. "Los Administrados" han indicado que se subsanaron las observaciones advertidas en el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023, porque señalaron la causal bajo la cual se tramita el procedimiento de compraventa directa y que ésta se refiere a la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento".



- 2.22. De lo expuesto en la norma citada, los requisitos específicos que debían cumplirse eran los siguientes: **1)** Ejercer la posesión en forma efectiva mediante una actividad posesoria; **2)** el predio debe estar delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, cuya función sea impedir el acceso de terceros; y **3)** contar con documentos que demuestren el ejercicio de la protección, custodia y conservación del predio para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, sin que se encuentre comprendido en supuestos de compraventa especiales.
- 2.23. Asimismo, se advierte del Informe Preliminar 01142-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2023 (folio 110), que "el predio" constituye un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, por lo cual, tiene la calidad de predio estatal de dominio público inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN", así como estuvo afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Azcarrunz, y por tanto, a pesar de haberse extinguido la afectación en uso, sólo se ha eliminado la administración a favor del citado Asentamiento Humano, pero "el predio" sigue siendo un bien de dominio público inalienable, imprescriptible e inembargable, de acuerdo a lo prescrito en el inciso 2) del numeral 3.3) del artículo 3 de "el Reglamento".
- 2.24. Dentro de ese contexto normativo, "los Administrados" deben demostrar esos tres (3) requisitos, para que "la SDDI" pueda determinar en primer lugar, la viabilidad de compraventa directa, es decir, si se cumplen los requisitos en la etapa de la calificación formal, y en segundo lugar, si es posible la desafectación de "el predio"; supuesto que de ser positivo, permitiría la posterior aprobación y disposición de "el predio" a favor de "los Administrados".
- 2.25. Debe advertirse que el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (folio 120) fue notificado el 27 de diciembre de 2023, el mismo día en que "los Administrados" presentaron el escrito del 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36105-2023, a folio 123), por lo cual, se asume que éstos tomaron conocimiento de dicho Oficio, en forma espontánea, aplicándose el numeral 27.2) del artículo 27 del "TUO de la LPAG".
- 2.26. En relación al resto de los documentos y argumentos presentados por "los Administrados" mediante escritos del 1 de agosto (S.I. 20058-2023) y 1, 4 y 27 de septiembre de 2023 (S.I. 23766, 23942 y 26498-2023), por haber sido consentidos, el análisis recaerá en los documentos que éstos indican no haberse valorado para levantar las observaciones.
- 2.27. En ese sentido, el Oficio 05492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (folio 120), comunicó a "los Administrados", la existencia de tres (3) observaciones:
- 2.27.1. Primera observación: Señalar en forma expresa la causal que ampara su pretensión, es decir, indicar si la solicitud se ampara en el supuesto de compraventa directa previsto en el numeral 222.3) o numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento".- Al respecto, "los Administrados" mencionaron:
- "Efectivamente nuestro requerimiento se encuentra regulado por los artículos 221° y 222° de "el Reglamento", concordante con los incisos 3) y 4) del numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN")".*



Del texto del escrito presentado el 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36105-2023, a folio 123), se advierte que “los Administrados” no subsanaron la primera observación, por lo cual, “la SDDI” aplicó el apercibimiento contenido en referido Oficio y “la Resolución impugnada” se encuentra debidamente motivada en este extremo;

Con el recurso de reconsideración interpuesto mediante escrito del 26 de agosto de 2024 (S.I. 24417-2024, a folio 219), “los Administrados” indicaron los siguiente:

*“Que, al respecto, PETICIONAMOS QUE SE DEBE DE TENER POR SUSTENTADA NUESTRA SOLICITUD DE COMPRA DIRECTA MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. CONFORME LO ESTABLECE LA CAUSAL 4) del Art.222 del REGLAMENTO DE LA LEY No 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” aprobado por el DECRETO SUPREMO No 008-2021-VIVIENDA; que textualmente dice: (...);”*

El texto indica que “los Administrados” sólo cumplieron con el requerimiento de “la SDDI” cuando presentaron su recurso de reconsideración, y no en forma oportuna. Ello implica que, su derecho a realizar la actuación procedimental a su cargo ha decaído, según lo previsto en el numeral 151.2) del artículo 151 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 6.4) de “la Directiva”. En ese sentido, “los Administrados” no subsanaron la primera observación;

2.27.2. Segunda observación: Presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010.- “La SDDI” señala que “los Administrados” han presentado declaraciones juradas respecto a no tener impedimento de adquirir derechos reales y además, citaron documentos que se encuentran en la nube, a la cual no se pudo acceder. Por tanto, “la SDDI” señala que no se han presentado documentos que acrediten formalmente la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, según el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, por lo cual, no se subsanó la segunda observación.

2.27.3. Revisado el escrito presentado el 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36105-2023, a folio 123), se evidencia que “los Administrados” presentaron: **1)** Declaración jurada de la administrada María Isabel Gálvez Casanova del 27 de diciembre de 2023; **2)** declaración jurada de la administrada Luz Dina Vásquez Díaz del 27 de diciembre de 2023; **3)** declaración jurada del administrado Daniel Chanta García del 27 de diciembre de 2023; **4)** declaración jurada de la administrada Dionila González González del 27 de diciembre de 2023, todas respecto a que “los Administrados” se encuentran habilitados para adquirir derechos reales; y **5)** Constancia Documental del 27 de diciembre de 2023, en donde señala que los documentos se encuentran subidos en la nube y que son los siguientes: 1) Escrito 907-2023 de once (11) folios; 2) anexo al título archivado 2008-00156081 de cuatro (4) folios; 3) cuatro (4) declaraciones juradas en cuatro (4) folios; 4) verificación policial en dos (2) folios; 5) hoja resumen del administrado Daniel Chanta García; 6) hoja resumen de la administrada Luz Dina Vásquez Díaz; 7) hoja resumen de la administrada Dionila González González; y 8) hoja resumen de la administrada María Isabel Gálvez Casanova.



Se concluye que ninguno de estos documentos pudo ser evaluado por "la SDDI" porque "los Administrados" no los adjuntaron a su solicitud en físico, pero tampoco figura en ese escrito un link o acceso a la nube que permita su revisión.

Por lo cual, considerando que sólo constituye una facultad de la entidad requerir aquellos requisitos que no hayan sido subsanados por el administrado o cuya subsanación no resulte satisfactoria, y que la entidad se encuentra prohibida de efectuar nuevas observaciones a la documentación presentada, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 137.2) del artículo 137 del "TUO de la LPAG", debe concluirse que "los Administrados" incumplieron con subsanar la segunda observación.

No obstante, "los Administrados" interpusieron recurso de reconsideración con escrito del 26 de agosto de 2024 (S.I. 24417-2024), en donde presentaron los siguientes documentos:

- a) Declaraciones juradas de autovalúo e impuesto predial de los años 2010, 2009 y 2008 (folio 237); determinación del impuesto predial del año 2007 (folio 238); declaración de autovalúo de los años 2004, 2005, 2006 (239).- "La SDDI" señala que estos documentos ya fueron evaluados, por lo cual, no constituyen nueva prueba y todos fueron emitidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 10 de abril de 2014;

En efecto, dichos medios probatorios fueron analizados en "la Resolución impugnada", por lo cual, no tienen la calidad de prueba nueva que amerite el cambio de la decisión adoptada por "la SDDI", en atención a lo prescrito en el artículo 219 del "TUO de la LPAG". Además, por haber sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, no constituyen medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión de acuerdo con el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento";

Certificado de la denuncia emitido por la Comisaría de Zárate, del 23 de diciembre de 2013 y recibo de pago por derecho de emisión del 27 de noviembre de 2013 (folios 257 y 258).- "Los Administrados" deben demostrar con documentos que todos se encuentran en posesión continua desde antes del 25 de noviembre de 2010 hasta la fecha de presentación de la solicitud, conforme a los numerales 5.7.1) y 5.7.2) de "la Directiva", con el objeto de aplicar los criterios de continuidad y suma de plazos posesorios previstos en los artículos 898 y 915 del Código Civil.

En el mencionado Certificado, se indica que la administrada Luz Dina Vásquez Díaz presentó una denuncia por hurto, el cual se habría realizado el 28 de agosto de 2009 y se menciona que como domicilio a "el predio", el cual es multifamiliar, encontrándose ocupado por "los Administrados" y tercero. Respecto al recibo de pago por derecho a emisión del certificado policial, se advierte que se realizó el 27 de noviembre de 2013.

Sobre dichos documentos, "la SDDI" señala que no constituyen medios probatorios idóneos para demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, porque "los Administrados" pretenden subsanar las observaciones a través del recurso de reconsideración, lo cual, no constituye objeto de este recurso.

Al respecto, debe mencionarse que "la DGPE" considera respecto al carácter de prueba nueva, que no habría inconveniente para considerar al Certificado y recibo de pago como nuevas pruebas, porque no fueron evaluados anteriormente, cumpliéndose el requisito establecido en el artículo 219 del "TUO de la LPAG";

Ahora bien, aspecto muy distinto es su valor probatorio, el cual no aporta o acredita la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, porque el Certificado de la denuncia, emitido por la Comisaría de Zárate del 23 de diciembre de 2013, sólo recoge la manifestación de la parte agraviada en un delito de hurto y no acredita la posesión del predio a favor de "los Administrados", en el marco normativo establecido en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento emitido por la entidad pública, debe acreditar la posesión en ejercicio de su competencia. Respecto al recibo de pago por derecho a emisión del certificado policial, sólo demuestra el pago respectivo el 27 de noviembre de 2013.

En ese sentido, el Certificado de la denuncia y su recibo de pago, sólo acreditan la recepción de la denuncia y pago por emisión de certificado respectivamente, mas no la posesión.

Por otro lado, sobre la copia del Certificado emitido por la Policía Nacional del Perú el 3 de septiembre de 2011 (folio 286), que menciona y adjunta al recurso de apelación. En dicho documento se indica la existencia de una constatación policial realizada el 24 de mayo de 2005, y que en "el predio" se encontraba poseído por Magna Isabel Gálvez Casanova que forma parte de "los Administrados"; pero no menciona al resto de "los Administrados", aspecto necesario para establecer la relación de todos "los Administrados" con "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010 hasta la fecha de presentación de su solicitud de compraventa directa, debido a que lo pretenden adquirir en común y no sólo uno de ellos, según como lo establecen las reglas para la evaluación de las causales de posesión contenidas en el numeral 5.7) de "la Directiva".

Es decir, la copia del Certificado emitido por la Policía Nacional del Perú el 3 de septiembre de 2011 (folio 286), no demuestra la continuidad o suma de plazos posesorios; por lo cual, incumple con el requisito establecido en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde se indica que el medio probatorio que consiste en el instrumento emitido por la entidad pública, debe acreditar la posesión.

- b) Veintidós (22) fotografías (folio 226).- "La SDDI" indica que tampoco constituyen medios probatorios idóneos para demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, porque "los Administrados" pretenden subsanar las observaciones a través del recurso de reconsideración, lo cual, no constituye objeto de este recurso.

Sobre estos medios probatorios es menester señalar que no producen convicción, porque carecen de fecha que revele su antigüedad y no constituyen documentos públicos o privados de fecha cierta, según lo dispuesto en el literal b) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento";

2.27.4. Tercera observación: Presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.- "La SDDI" indicó que "los Administrados" adjuntaron dichas declaraciones, por lo cual, subsanaron la tercera observación;

2.28. En ese sentido, "los Administrados" no acreditaron la subsanación de dos (2) de las tres (3) observaciones advertidas por "la SDDI"; por lo cual, debe desestimarse el primer argumento;

### **Sobre la debida motivación de la Resolución impugnada" y la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024**

2.29. Argumento que obra en el numeral 6.2): "Los Administrados" señalan que "la SDDI" observó la falta de acreditación de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2024. Sin embargo, "los Administrados" mencionan que presentaron la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSL del 8 de mayo de 2009 (poco legible), en donde se demostraría que se encontraban en posesión de "el predio" y que existen medios para acreditar su autenticidad, como solicitar la confirmación de la Entidad que la emitió. Además, señalan que los pagos por arbitrios municipales no acreditan por sí mismos la posesión, pero con dicha Constancia sí lo demostrarían y no se tomó en consideración la nueva prueba presentada en el recurso de reconsideración, que consiste en la copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009, la cual señala que "el predio" está habitado por "los Administrados". Por último, mencionan que adjuntan copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, en donde se indica que la administrada Magna Isabel Gálvez Casanova, una de "los Administrados", ocupa "el predio", lo cual, implica que "la Resolución impugnada" no estaría debidamente motivada (numeral segundo).

2.30. De acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", la antigüedad de la posesión se demuestra 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 formuladas en vías de regularización sólo acreditan la antigüedad a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas; **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; **e)** 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 la posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compraventa directa.

2.31. "Los Administrados" señalan en resumen, que "la SDDI" niega que acrediten la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2024, a pesar de que presentaron la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSL del 6 de mayo de 2009 (poco legible), en donde se demostraría que se



prueba presentada en el recurso de reconsideración, que consiste en la copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009, la cual señala que "el predio" está habitado por "los Administrados". Por último, mencionan que adjuntan copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, en donde se indica que la administrada Magna Isabel Gálvez Casanova, una de "los Administrados", ocupa "el predio", lo cual, implica que "la Resolución impugnada" no estaría debidamente motivada.

- 2.32. De la norma citada, se colige que sólo constituyen medios probatorios que demuestran la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, aquellos que son documentos públicos o documentos privados con fecha cierta, emitidos por las entidades o personas competentes.
- 2.33. Bajo esta perspectiva, se advierte que "los Administrados" aluden a la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSJ del 6 de mayo de 2009; copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009 y copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, para sustentar su posesión en "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010".
- 2.34. En relación con la Constancia de Posesión 1282-2009-SGPUC-GDU-MDJSJ del 8 de mayo de 2009 (folio 274), debe indicarse que si bien es cierto fue emitida antes del 25 de noviembre de 2010, sin embargo, sólo fue expedida a favor de una de "los Administrados", por lo cual, no resulta posible sumar su plazo de posesión a favor de los demás según el numeral 5.7.2) de "la Directiva" y los artículos 898 y 915 del Código Civil, ya que "los Administrados" señalan en forma contradictoria con ese medio probatorio, que todos poseen en común, aspecto no aclarado por ellos. En conclusión, no se evidencia que todos "los Administrados" hayan iniciado la posesión de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.35. Respecto a la copia certificada de la denuncia por el robo ocurrido el 28 de agosto de 2009 y copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, éstas no demuestran la posesión de "el predio" en el marco normativo establecido en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde se exige que el instrumento emitido por la entidad pública, debe acreditar la posesión en ejercicio de su competencia, lo cual no ocurre en el primer documento citado, ya que sólo acredita la recepción de la denuncia, mas no la posesión.
- 2.36. Respecto a la copia de constatación policial del 24 de mayo de 2005, se advierte que sólo fue emitida a favor de uno de "los Administrados", por lo cual, no beneficia a todos como es su pretensión, al no poderse sumar los plazos posesorios según el numeral 5.7.2) de "la Directiva" y los artículos 898 y 915 del Código Civil, por lo cual, no se evidencia que "la Resolución impugnada" y la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024, carezcan de la debida motivación. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.
- 2.37. En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "los Administrados" contra "la Resolución impugnada" y Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024; dándose por agotada la vía administrativa; resultando innecesario pronunciarse por el resto de documentos y argumentos, al haber sido consentidos por "los Administrados".



### **III. CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por los administrados **DANIEL CHANTA GARCÍA, DIONILA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, LUNA DINA VÁSQUEZ DÍAZ Y MAGNA ISABEL GÁLVEZ CASANOVA**, contra la Resolución 0838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2024; así como la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2024 y la Resolución 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2024.

### **IV. RECOMENDACIÓN:**

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

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. 15.1.2.1

