



RESOLUCIÓN N°

San Isidro, 9 de enero de 2025

0004-2025/SBN-DGPE

VISTO:

El **Expediente 1134-2022/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentado por el presidente del Consejo Directivo de la **ASOCIACION DE COMERCIANTES VILLA CENTER**, Francisco Guerra Meza, contra la Resolución 01154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024, que resolvió declarar **INADMISIBLE** la solicitud de compraventa directa, respecto del predio de 250,03 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el pueblo joven Villa el Salvador, Sector II, manzana C, Sub lote 1 – Área 2A Grupo Residencial 13 – distrito Villa el Salvador, provincia de Lima y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida P03337807 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 159390 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

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

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, (en adelante, “ROF de la SBN”)³, 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 Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 8429290Q05

3. Que, corresponde a esta 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 02651-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2024, la "SDDI" remitió a la "DGPE" el recurso de apelación presentado por el presidente del Consejo Directivo de la **ASOCIACION DE COMERCIANTES VILLA CENTER**, Francisco Guerra Meza (en adelante, "la Administrada"), contra la Resolución 01154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024, que resolvió declara inadmisibles las solicitudes de compraventa directa; y elevó el Expediente 1134-2022/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 25 de septiembre de 2024 [S.I. 27781-2024 (folio 216)], complementado con los escritos presentados el 28 de octubre de 2024 (S.I. 31219-2024) y 13 de diciembre de 2024 (S.I. 36662-2024), "la Administrada" cuestiona la Resolución 01154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024 [en adelante, "Resolución impugnada" (folio 208)]. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo el argumento que cumplió con presentar los documentos que acreditan el cumplimiento de la causal 3) del artículo 223 de "el Reglamento"; sin embargo, manifiesta que no fueron evaluados por la "SDDI" al momento de emitir la "Resolución impugnada", causándole agravio para ser beneficiada con la adjudicación directa; asimismo, señala que se encuentra en posesión de "el predio" desde 1999, es decir, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

6. Que, con el escrito de apelación (S.I. 27781-2024) "la Administrada" adjuntó en copia los siguientes documentos: 1) Copia certificada de la constatación policial del 1 de diciembre de 2009 (folio 224); y, 2) Contrato de arrendamiento de espacios libres de la Av. Revolución cuadra 15 de Villa El Salvador del 2 de septiembre de 2013 (folio 225). Además, a través de la S.I. 31219-2024 y S.I. 36662-2024 presentó en copia el Contrato privado de arrendamiento de espacios libres con la Institución Educativa 6065 Perú – Inglaterra, del 30 de noviembre de 2009;

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada.

8. Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:

8.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴ (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.

8.2 Asimismo, el artículo 220 del "TUO de la LPAG" establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial. Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 8429290Q05

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 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 25 de octubre de 2022 [S.I 28374-2023) (folio 1)], “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento” sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento, manifestando su posesión desde hace muchos años.
- 8.5 Con la “Resolución impugnada”, la “SDDI” declaró **inadmisibile** la solicitud de compraventa directa; por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 8.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218, 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.
- 8.7 Cabe precisar que, la “Resolución impugnada” fue notificada **el 19 de septiembre de 2024**, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el **14 de octubre de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que “la administrada” presentó su recurso de apelación el **25 de septiembre de 2024**, es decir, dentro del plazo legal previsto.

9. Que, de lo expuesto en el numeral 2.6 del presente informe, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

Determinación de la cuestión de fondo

¿La “SDDI” a través de la “Resolución valoró correctamente los documentos presentados por “la Administrada”?

Respecto de la descripción de los hechos

10. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre del 2022 (S.I. 28374-2022), “la administrada” solicita la compraventa directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”;

11. Que, como parte de la evaluación de los documentos presentados por “la Administrada”, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar 01438-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2022 (folio 70), en el cual señala lo siguiente:

“(...)

Al respecto, “el administrado” presenta la siguiente documentación antes del 25 de noviembre del 2010.

- Invitación a audiencia de trabajo con el gobierno local, sobre el comercio informal en la zona que viene ocupando dirigida a los comerciantes informales de Villa Center– Gobierno Local de Villa el Salvador de fecha 28 de enero de 1999. El documento hace mención a una audiencia ya que se buscaba formalizar el comercio informal de las avenidas principales como la Avenida Revolución y Juan Velasco Alvarado.
- Carta S/N fecha 25.03.1999 del Gobierno Local de Villa el Salvador en donde se precisa que los poseionarios de “el predio” asumieron compromisos formales con el pago COCOA, para el recojo e basura y fumigación de la avenida revolución como también se destinaron recursos del Fondo de Compensación Municipal – FONCOMUN.
- Mesa de Concentración del comercio destinado a Comerciantes Informales de Villa Center en donde se les invita a la reunión de trabajo preparatoria para la instalación de la mesa de concertación del distrito de Villa el Salvador con fecha 23 de Julio de 1999.
- Certificado de garantía de la compañía M&M servicios y representaciones generales S.R.L. TDA. (Línea completa de equipos contra incendio), donde especifican que cuentan con la garantía de un año con fecha 10 de noviembre del 2000 a nombre de la Asociación de Comerciantes Vila Center ubicado en el segundo sector grupo 13 del distrito de Villa El Salvador.

De los documentos presentados, no corresponden a lo indicado en el numeral 3) del artículo 223.2, por lo que se prescinde su evaluación.

(...)” (resaltado nuestro)

12. Que, mediante Oficio 05548-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (folio 102)], la “SDDI” realizó la calificación formal de la solicitud de compraventa directa, comunicando a “la Administrada” que la documentación presentada no es idónea o no ha sido emitida por una entidad Pública, para acreditar formalmente que vienen ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, se le solicitó que sustente la causal, de conformidad con lo establecido en el artículo 223 de “el Reglamento” concordado con el inciso 4) del numeral 6.2.) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante, “Directiva de compraventa directa”);

13. Que, a través del escrito presentado el 19 de enero de 2024 (S.I. 01431-2024), “la Administrada” dentro del plazo otorgado, presentó nueva documentación para subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”;

14. Que, mediante la “Resolución cuestionada”, “la SDDI” declaró inadmisibles la solicitud de compraventa directa presentada por “la administrada”, por no cumplir con acreditar la posesión de “el predio”;

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

15. Que, debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de “el 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 de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento” y en la “Directiva de compraventa directa”;

16. Que, de igual forma serán de aplicación a la presente las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

Marco normativo aplicable al caso

17. Que, el artículo 189 de “el Reglamento”, establece que la entidad en primer orden deberá hacer una evaluación formal de la solicitud presentada por los administrados para

que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁵;

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 de compraventa directa”. En esa línea, el numeral 223.3) artículo 223 de “el Reglamento” señala que, para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

Inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”:

“(…)

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- 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 posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa (…)

19. Que, el numeral 6.3) de la “Directiva de compraventa directa” señala que, ante la falta de cumplimiento de uno de los requisitos, se formula la observación para que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, el cual puede ser prorrogado, el administrado pueda subsanarlo, y si transcurrido el plazo referido, sin haberse subsanado la observación, 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 de compraventa directa”;

20. Que, en ese sentido, en la calificación formal se evalúa si los administrados han cumplido con presentar los requisitos establecidos para la compraventa directa, de no ser así, se declara inadmisibile la solicitud;

Del caso concreto

21. Que, “la Administrada” indica que cumplió con presentar los documentos que acreditan el cumplimiento de la causal 3) del artículo 223 de “el Reglamento”, sin embargo, no fueron evaluados por la “SDDI” al momento de emitir la “Resolución impugnada”, causandole agravio para ser beneficiada con la adjudicación directa; precisando que se encuentra en posesión de “el predio” desde 1999, es decir, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

22. Que, de la revisión del Expediente 1134-2022/SBNSDDI, se advierte que “la administrada” adjuntó en copia a su escrito de compraventa directa (S.I. 28374-2022 del 25

⁵ Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. 189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su

de octubre de 2022) por la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, los siguientes documentos:

- 22.1 Copia del acta de asamblea general extraordinaria del 16 de octubre de 2022 (folio 13). Los asociados de la Asociación de Comerciantes Villa Center (“la Administrada”) acuerdan por unanimidad ceder su posesión a favor de la persona jurídica para solicitar la compraventa directa de “el predio”. Es un documento privado emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 sin fecha cierta⁶, el cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio”, conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 22.2 Invitación a audiencia de trabajo con el Gobierno Local sobre el comercio informal en la zona que viene ocupando, del 28 de enero de 1999, emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 15). Este documento no identifica a “el predio” ni a “la administrada”, además, no es un documento que acredite la posesión, por lo cual, no cumple con lo establecido en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”. En el asunto del documento se indica “Invitación a audiencia de trabajo con el Gobierno Local en la zona que viene ocupado”, por tanto, “la administrada” considera que dicha descripción debe entenderse como la dirección de “el predio”. Sobre este punto, es oportuno precisar que, no se puede inferir la identificación del administrado ni la dirección del predio, por el contrario, esto debe estar claramente señalado en los documentos que se presenten para acreditar la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”;
- 22.3 Carta del 9 de abril de 1999, emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 16). Este documento no identifica a “el predio” ni a “la administrada”, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”. “La administrada” señala que con dicho documento la Municipalidad solicita el pago del COCOA, dicha afirmación no contradice la evaluación que se ha hecho de este documento, esto es, no identifica a “el predio” ni a “la administrada”;
- 22.4 Invitación a Mesa de Concertación del Comercio del 23 de julio de 1999, emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 17). Este documento no identifica a “el predio” ni a “la administrada”, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”. “La administrada” señala que anteriormente la dirección de “el predio” era Av. Revolución Centro Educativo 6065; sin embargo, de la revisión del expediente administrativo se advierte que no obra ningún documento emitido por autoridad competente que acredite dicha situación;
- 22.5 Certificado de garantía del 10 de noviembre de 2000, emitido por la empresa Servicio y Representaciones Generales S.R.L. (folio 18). Este documento no identifica a “el predio”, solo a “la administrada” y no ha sido emitida por entidad

⁶ Artículo 245 del Código Procesal Civil. -

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

1. La muerte del otorgante
2. La presentación del documento ante funcionario público.
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le

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

8429290Q05

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

- 22.6 Escrito del 26 de mayo de 2000, emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador (CUAVIS) - Junta Directiva del Grupo Residencial 13 Sector 2 (folio 24). Este documento no identifica a “el predio” ni a “la administrada” y no ha sido emitido por una entidad pública, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio”, conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 22.7 Escrito del 24 de noviembre de 2000, emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador (CUAVIS) - Junta Directiva del Grupo Residencial 13 Sector 2 (folio 25). Este documento no identifica a “el predio” ni a “la administrada” y no ha sido emitido por una entidad pública, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio”, conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 22.8 Boletas de pago del Control de comercio ambulatorio sin fecha, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folios 28 y 29). Estos documentos no identifican a “el predio” ni a “la administrada”, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio”, conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 22.9 Recibo de caja 0064607-2022, cancelado el 13 de octubre de 2022, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 31). Es un documento posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 22.10 Documento denominado Estado de Cuenta Resumido - Impuesto prediales y Arbitrios del 2016 al 2022, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador el 13 de octubre de 2022 (folios 32 y 33). Es un documento posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 22.11 Oficio 462-2022-MVES-GDU-SGOPCCU del 28 de marzo de 2022, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 68). Es un documento posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio” conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;

23. Que, luego, mediante escrito del 19 de enero de 2024 (S.I. 01431-2024), “la Administrada” presentó los siguientes documentos:

- 23.1 Declaraciones juradas de impuesto predial, emitidas el 14 de febrero de 2019 (HR y PU), (folios 124 y 125). Estos documentos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 23.2 Declaración de arbitrios municipales 2023 (LA) (folio 126). Este documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con

lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

Ahora, sobre lo antes señalado, “la administrada” reconoce que no puede acreditar ser contribuyente antes del 25 de noviembre de 2010.

- 23.3 Recibo de caja 0079073-2023 sobre impuesto predial, cancelado el 30 de noviembre de 2023, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 127). Este documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 23.4 Estado de Cuenta resumido desde el 2016 hasta el 2023, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador el 30 de noviembre de 2023 (folio 128). Este documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 23.5 Boletas de pago del Control de comercio ambulatorio sin fecha, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folios 129 y 130). Estos documentos no identifican a “el predio” ni a “la administrada”, por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de “el predio”, conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 23.6 Constatación domiciliaria del 10 de enero de 2024, otorgado por el Notario Público de Lima, Edward Clarke de la Puente (folio 131). Este documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con lo dispuesto en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”. Sobre el “acta de inspección judicial o notarial”, “la administrada” señala que este requisito se encuentra en “el Reglamento”, que entró en vigencia en el 2021, por tanto, no podrá presentar un acta de inspección con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Al respecto, es oportuno señalar que el Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 15 de marzo de 2008 (actualmente derogado), según su artículo 77, el administrado debe presentar documentos que acrediten la posesión del predio con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por tanto, desde el 2008 estaba claramente establecido que los documentos que presenten los administrados deben ser emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; asimismo, se precisa, que este no es un requisito sino uno de los medios de prueba que podrían presentar los administrados para acreditar la posesión de “el predio”;
- 23.7 Constancia de posesión 1275-2002-ALC/MVES del 11 de diciembre de 2002, otorgado por la Municipalidad distrital Villa el Salvador (folio 132). Este documento no identifica a “el predio”, pero si a “la administrada”. Se emite la constancia de posesión sobre el predio ubicado en la “Av. Revolución (C.E. N° 6065) Sector II, Gr. 13, Mz. “C”, en un área aproximada de 250 metros cuadrados”. Para corroborar si guarda relación con la dirección de “el predio”, esto es, con el “Sector II, Mz C, Sub lote 1 – Área 2A Grupo Residencial 13”, la “SDDI” solicitó información a la Municipalidad de Villa El Salvador, quien indicó que la referida constancia no forma parte del acervo documentario que custodia el archivo central, asimismo, señala que de la búsqueda en los Libros de Registros de Expedientes que ingresan por Mesa de Partes correspondiente al 2002, el último número de Registro de Expediente es 10678-2002, por lo que no

figura el registro de Expediente 021373-2002; por tal motivo, concluye que no es posible establecer con certeza que dicho documento corresponde a “el predio”.

24. Que, posteriormente, mediante escrito del 13 de septiembre de 2024 (S.I. 26511-2024), “el Administrado” adjuntó en copia el siguiente documento:

24.1 Copia certifica de constatación policial del 1 de diciembre de 2009, otorgado por la Municipalidad distrital Villa el Salvador (folio 201). Este documento no identifica a “el predio” ni a “la administrada”, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de “el predio”, conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

25. Que, de lo expuesto, se advierte que los documentos presentados por “la administrada” no acreditan la posesión de “el predio”, conforme a lo establecido en el numeral 223.3) artículo 223 de “el Reglamento”, por tanto, el argumento de “la administrada” no enerva lo resuelto por la “SDDI” a través de la “Resolución cuestionada”;

26. Que, con los escritos de la apelación (S.I. 27781-2024, S.I. 31219-2024 y S.I. 36662-2024), “la administrada” adjuntó los siguientes documentos:

- Contrato de arrendamiento de espacios libres en la Av. Revolución S/N cuadra 15 de Villa El Salvador del 2 de septiembre de 2013, en donde no se identifica “el predio” y es de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010. En el contrato se indica que la **Institución Educativa 6065 “Perú Inglaterra”** arrienda a “la administrada” un **área de 173 m²**;
- Contrato privado de arrendamiento de espacios libres con la Institución Educativa 6065 Perú – Inglaterra del 30 de noviembre de 2009, en donde no se identifica “el predio”. En el contrato se indica que la **Institución Educativa 6065 “Perú Inglaterra”** arrienda a “la administrada” un **área de 180 m²**;

27. Que, sobre el particular, es oportuno señalar que el artículo 896 del Código Civil Peruano⁷, define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más inherentes a la propiedad. En relación a ello, Gonzales Barrón⁸, indica que la posesión existe como derivación de la propiedad, por tanto, el poder de hecho sobre un bien debe ser ejercido en forma análoga como lo haría un propietario y para determinar si el poder de hecho se ejerce cómo propietario o cómo arrendatario es necesario conocer la causa de la posesión o el *animus*;

28. Que, así también, el artículo 905 regula que *“es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”*. Sobre el particular, el precitado autor señala que, el que recibe el bien es el poseedor inmediato, mientras el que espera la devolución es el poseedor mediato; pudiendo considerarse como intermediario de la posesión al arrendatario;

29. Que, al respecto, se advierte que ambos documentos no guardan relación con el área de “el predio” (250,03 m²); por tanto, no se puede deducir que “la administrada” detenta el control físico y directo de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; asimismo, se desprende que sobre el ámbito arrendado no ejerció el *animus domini*, que representa la intención o voluntad de poseer como propietario de un bien, por el contrario,

⁷ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de julio de 1984.

reconocía que el dominio del mismo era de propiedad de la **Institución Educativa 6065 “Perú Inglaterra”**;

30. Que, conforme a lo expuesto, habiendo desvirtuado el argumento que sustenta el recurso de apelación solicitado por “la Administrada” corresponde a “la DGPE” declarar infundado dicho recurso y por tanto, confirmar la “Resolución impugnada”, y dar por agotada la vía administrativa;

31. De conformidad con lo previsto, en “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 **ASOCIACION DE COMERCIANTES VILLA CENTER**, representada por Francisco Guerra Meza, contra la Resolución 01154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 01154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024.

ARTÍCULO 3°. – **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.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

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

INFORME N° 00011-2025/SBN-DGPE

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

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 01154-2024/SBNDGPE-SDDI

REFERENCIA : a) S.I. 27781-2024
b) S.I. 31219-2024
c) S.I. 36662-2024
d) Memorándum 02651-2024/SBN-DGPE-SDDI
e) Expediente 1134-2022/SBNSDDI

FECHA : 8 de enero de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia a) - c), a través de los cuales el presidente del Consejo Directivo de la **ASOCIACION DE COMERCIANTES VILLA CENTER**, Francisco Guerra Meza, contra la Resolución 01154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024, que resolvió declarar **INADMISIBLE** la solicitud de compraventa directa, respecto del predio de 250,03 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el pueblo joven Villa el Salvador, Sector II, manzana C, Sub lote 1 – Área 2A Grupo Residencial 13 – distrito Villa el Salvador, provincia de Lima y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida P03337807 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 159390 (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, (en adelante, "ROF de la SBN")³, 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 esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos

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.

³ Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 16 de setiembre de 2022.



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".

- 1.4. A través del Memorándum 02651-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2024, la "SDDI" remitió a la "DGPE" el recurso de apelación presentado por el presidente del Consejo Directivo de la **ASOCIACION DE COMERCIANTES VILLA CENTER**, Francisco Guerra Meza (en adelante, "la Administrada"), contra la Resolución 01154-2024/SBNDGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024, que resolvió declara inadmisibles las solicitudes de compraventa directa y elevó el Expediente 1134-2022/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante escrito de apelación presentado el 25 de septiembre de 2024 [S.I. 27781-2024 (folio 216)], complementado con los escritos presentados el 28 de octubre de 2024 (S.I. 31219-2024) y 13 de diciembre de 2024 (S.I. 36662-2024), "la Administrada" cuestiona la Resolución 01154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024 [en adelante, "Resolución impugnada" (folio 208)]. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo el argumento que cumplió con presentar los documentos que acreditan el cumplimiento de la causal 3) del artículo 223 de "el Reglamento"; sin embargo, manifiesta que no fueron evaluados por la "SDDI" al momento de emitir la "Resolución impugnada", causándole agravio para ser beneficiada con la adjudicación directa; asimismo, señala que se encuentra en posesión de "el predio" desde 1999, es decir, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 2.2 Con el escrito de apelación (S.I. 27781-2024) "la Administrada" adjuntó en copia los siguientes documentos: 1) Copia certificada de la constatación policial del 1 de diciembre de 2009 (folio 224); y, 2) Contrato de arrendamiento de espacios libres de la Av. Revolución cuadra 15 de Villa El Salvador del 2 de septiembre de 2013 (folio 225). Además, a través de la S.I. 31219-2024 y S.I. 36662-2024 presentó en copia el Contrato privado de arrendamiento de espacios libres con la Institución Educativa 6065 Perú – Inglaterra, del 30 de noviembre de 2009.
- 2.3 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada.
- 2.4 De acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:
 - 2.4.1 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.
 - 2.4.2 Asimismo, 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

- 2.4.3 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.

- 2.4.4 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 25 de octubre de 2022 [S.I 28374-2023) (folio 1)], "la Administrada" solicitó la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222 de "el Reglamento" sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento, manifestando su posesión desde hace muchos años.
- 2.4.5 Con la "Resolución impugnada", la "SDDI" declaró **inadmisible** la solicitud de compraventa directa; por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 2.4.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218, 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.
- 2.4.7 Cabe precisar que, la "Resolución impugnada" fue notificada **el 19 de septiembre de 2024**, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el **14 de octubre de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que "la administrada" presentó su recurso de apelación el **25 de septiembre de 2024**, es decir, dentro del plazo legal previsto.
- 2.5 De lo expuesto en el numeral 2.6 del presente informe, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por "la administrada" sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.

Determinación de la cuestión de fondo

¿La "SDDI" a través de la "Resolución valoró correctamente los documentos presentados por "la Administrada"?

Respecto de la descripción de los hechos

- 2.6 Mediante escrito presentado el 25 de octubre del 2022 (S.I. 28374-2022), "la administrada" solicita la compraventa directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222 de "el Reglamento".
- 2.7 Como parte de la evaluación de los documentos presentados por "la Administrada", la "SDDI" emitió el Informe Preliminar 01438-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2022 (folio 70), en el cual señala lo siguiente:

"(...)

Al respecto, "el administrado" presenta la siguiente documentación antes del 25 de noviembre del 2010.

- Invitación a audiencia de trabajo con el gobierno local, sobre el comercio informal en la zona que viene ocupando dirigida a los comerciantes informales de Villa Center– Gobierno Local de Villa el Salvador de fecha 28 de enero de 1999. El documento hace mención a una audiencia ya que se buscaba formalizar el comercio informal de las avenidas principales como la Avenida Revolución y Juan Velasco Alvarado.
- Carta S/N fecha 25.03.1999 del Gobierno Local de Villa el Salvador en donde se precisa que los poseedores de "el predio" asumieron compromisos formales con el pago COCOA, para el recojo e basura y fumigación de la avenida revolución como también se destinaron recursos del Fondo de Compensación Municipal – FONCOMUN.
- Mesa de Concentración del comercio destinado a Comerciantes Informales de Villa Center en donde se les invita a la reunión de trabajo preparatoria para la instalación de la mesa de concertación del distrito de Villa el Salvador con fecha 23 de Julio de 1999.
- Certificado de garantía de la compañía M&M servicios y representaciones generales S.R.L. TDA.



(Línea completa de equipos contra incendio), donde especifican que cuentan con la garantía de un año con fecha 10 de noviembre del 2000 a nombre de la Asociación de Comerciantes Vila Center ubicado en el segundo sector grupo 13 del distrito de Villa El Salvador.

De los documentos presentados, no corresponden a lo indicado en el numeral 3) del artículo 223.2, por lo que se prescinde su evaluación.

(...)" (resaltado nuestro)

- 2.8 Mediante Oficio 05548-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023 [en adelante, "el Oficio" (folio 102)], la "SDDI" realizó la calificación formal de la solicitud de compraventa directa, comunicando a "la Administrada" que la documentación presentada no es idónea o no ha sido emitida por una entidad Pública, para acreditar formalmente que vienen ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, se le solicitó que sustente la causal, de conformidad con lo establecido en el artículo 223 de "el Reglamento" concordado con el inciso 4) del numeral 6.2.) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante, "Directiva de compraventa directa").
- 2.9 A través del escrito presentado el 19 de enero de 2024 (S.I. 01431-2024), "la Administrada" dentro del plazo otorgado, presentó nueva documentación para subsanar las observaciones señaladas en "el Oficio".
- 2.10 Mediante la "Resolución cuestionada", "la SDDI" declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa presentadas por "la administrada", por no cumplir con acreditar la posesión de "el predio".

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

- 2.11 Debe precisarse que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de "el 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 de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de "el Reglamento" y en la "Directiva de compraventa directa".
- 2.12 De igual forma serán de aplicación a la presente las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴ (en adelante "TUO de la LPAG"), en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

Marco normativo aplicable al caso

- 2.13 El artículo 189 de "el Reglamento", establece que la entidad en primer orden deberá hacer una evaluación formal de la solicitud presentada por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁵.
- 2.14 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 de compraventa directa". En esa línea, el numeral 223.3) artículo 223

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5 de mayo de 2020

⁵ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. 189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.



de "el Reglamento" señala que, para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

Inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento":

"(...)

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- 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 posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa (...)"

2.15 El numeral 6.3) de la "Directiva de compraventa directa" señala que, ante la falta de cumplimiento de uno de los requisitos, se formula la observación para que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, el cual puede ser prorrogado, el administrado pueda subsanarlo, y si transcurrido el plazo referido, sin haberse subsanado la observación, 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 de compraventa directa".

2.16 En ese sentido, en la calificación formal se evalúa si los administrados han cumplido con presentar los requisitos establecidos para la compraventa directa, de no ser así, se declara inadmisibile la solicitud.

Del caso concreto

2.17 "La Administrada" indica que cumplió con presentar los documentos que acreditan el cumplimiento de la causal 3) del artículo 223 de "el Reglamento", sin embargo, no fueron evaluados por la "SDDI" al momento de emitir la "Resolución impugnada", causándole agravio para ser beneficiada con la adjudicación directa; precisando que se encuentra en posesión de "el predio" desde 1999, es decir, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

2.18 De la revisión del Expediente 1134-2022/SBNSDDI, se advierte que "la administrada" adjuntó en copia a su escrito de compraventa directa (S.I. 28374-2022 del 25 de octubre de 2022) por la causal 3) del artículo 222 de "el Reglamento", los siguientes documentos:

- 2.18.1 Copia del acta de asamblea general extraordinaria del 16 de octubre de 2022 (folio 13). Los asociados de la Asociación de Comerciantes Villa Center ("la Administrada") acuerdan por unanimidad ceder su posesión a favor de la persona jurídica para solicitar la compraventa directa de "el predio". Es un documento privado emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 sin fecha cierta⁶, el cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio", conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento";

⁶ Artículo 245 del Código Procesal Civil. -

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

1. La muerte del otorgante
2. La presentación del documento ante funcionario público.
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.



- 2.18.2 Invitación a audiencia de trabajo con el Gobierno Local sobre el comercio informal en la zona que viene ocupando, del 28 de enero de 1999, emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 15). Este documento no identifica a "el predio" ni a "la administrada", además, no es un documento que acredite la posesión, por lo cual, no cumple con lo establecido en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento". En el asunto del documento se indica "Invitación a audiencia de trabajo con el Gobierno Local en la zona que viene ocupado", por tanto, "la administrada" considera que dicha descripción debe entenderse como la dirección de "el predio". Sobre este punto, es oportuno precisar que, no se puede inferir la identificación del administrado ni la dirección del predio, por el contrario, esto debe estar claramente señalado en los documentos que se presenten para acreditar la causal 3) del artículo 222 de "el Reglamento";
- 2.18.3 Carta del 9 de abril de 1999, emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 16). Este documento no identifica a "el predio" ni a "la administrada", por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento". "La administrada" señala que con dicho documento la Municipalidad solicita el pago del COCOA, dicha afirmación no contradice la evaluación que se ha hecho de este documento, esto es, no identifica a "el predio" ni a "la administrada";
- 2.18.4 Invitación a Mesa de Concertación del Comercio del 23 de julio de 1999, emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 17). Este documento no identifica a "el predio" ni a "la administrada", por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento". "La administrada" señala que anteriormente la dirección de "el predio" era Av. Revolución Centro Educativo 6065; sin embargo, de la revisión del expediente administrativo se advierte que no obra ningún documento emitido por autoridad competente que acredite dicha situación;
- 2.18.5 Certificado de garantía del 10 de noviembre de 2000, emitido por la empresa Servicio y Representaciones Generales S.R.L. (folio 18). Este documento no identifica a "el predio", solo a "la administrada" y no ha sido emitida por entidad pública; por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.18.6 Escrito del 26 de mayo de 2000, emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador (CUAVIS) - Junta Directiva del Grupo Residencial 13 Sector 2 (folio 24). Este documento no identifica a "el predio" ni a "la administrada" y no ha sido emitido por una entidad pública, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio", conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.18.7 Escrito del 24 de noviembre de 2000, emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador (CUAVIS) - Junta Directiva del Grupo Residencial 13 Sector 2 (folio 25). Este documento no identifica a "el predio" ni a "la administrada" y no ha sido emitido por una entidad pública, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio", conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.18.8 Boletas de pago del Control de comercio ambulatorio sin fecha, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folios 28 y 29). Estos documentos no identifican a "el predio" ni a "la administrada", por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio", conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.18.9 Recibo de caja 0064607-2022, cancelado el 13 de octubre de 2022, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 31). Es un documento posterior al 25 de



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

- 2.18.10 Documento denominado Estado de Cuenta Resumido - Impuesto prediales y Arbitrios del 2016 al 2022, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador el 13 de octubre de 2022 (folios 32 y 33). Es un documento posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.18.11 Oficio 462-2022-MVES-GDU-SGOPCCU del 28 de marzo de 2022, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 68). Es un documento posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio" conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento";

2.19 Luego, mediante escrito del 19 de enero de 2024 (S.I. 01431-2024), "la Administrada" presentó los siguientes documentos:

- 2.19.1 Declaraciones juradas de impuesto predial, emitidas el 14 de febrero de 2019 (HR y PU), (folios 124 y 125). Estos documentos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumplen con lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.19.2 Declaración de arbitrios municipales 2023 (LA) (folio 126). Este documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento";
Ahora, sobre lo antes señalado, "la administrada" reconoce que no puede acreditar ser contribuyente antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.19.3 Recibo de caja 0079073-2023 sobre impuesto predial, cancelado el 30 de noviembre de 2023, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folio 127). Este documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.19.4 Estado de Cuenta resumido desde el 2016 hasta el 2023, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador el 30 de noviembre de 2023 (folio 128). Este documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con lo dispuesto en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.19.5 Boletas de pago del Control de comercio ambulatorio sin fecha, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (folios 129 y 130). Estos documentos no identifican a "el predio" ni a "la administrada", por lo cual, no cumplen con acreditar la posesión de "el predio", conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento";
- 2.19.6 Constatación domiciliaria del 10 de enero de 2024, otorgado por el Notario Público de Lima, Edward Clarke de la Puente (folio 131). Este documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no cumple con lo dispuesto en el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento". Sobre el "acta de inspección judicial o notarial", "la administrada" señala que este requisito se encuentra en "el Reglamento", que entró en vigencia en el 2021, por tanto, no podrá presentar un acta de inspección con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Al respecto, es oportuno señalar que el Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial



El Peruano el 15 de marzo de 2008 (actualmente derogado), según su artículo 77, el administrado debe presentar documentos que acrediten la posesión del predio con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por tanto, desde el 2008 estaba claramente establecido que los documentos que presenten los administrados deben ser emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; asimismo, se precisa, que este no es un requisito sino uno de los medios de prueba que podrían presentar los administrados para acreditar la posesión de "el predio";

2.19.7 Constancia de posesión 1275-2002-ALC/MVES del 11 de diciembre de 2002, otorgado por la Municipalidad distrital Villa el Salvador (folio 132). Este documento no identifica a "el predio", pero si a "la administrada". Se emite la constancia de posesión sobre el predio ubicado en la "Av. Revolución (C.E. N° 6065) Sector II, Gr. 13, Mz. "C", en un área aproximada de 250 metros cuadrados". Para corroborar si guarda relación con la dirección de "el predio", esto es, con el "Sector II, Mz C, Sub lote 1 – Área 2A Grupo Residencial 13", la "SDDI" solicitó información a la Municipalidad de Villa El Salvador, quien indicó que la referida constancia no forma parte del acervo documentario que custodia el archivo central, asimismo, señala que de la búsqueda en los Libros de Registros de Expedientes que ingresan por Mesa de Partes correspondiente al 2002, el último número de Registro de Expediente es 10678-2002, por lo que no figura el registro de Expediente 021373-2002; por tal motivo, concluye que no es posible establecer con certeza que dicho documento corresponde a "el predio".

2.20 Posteriormente, mediante escrito del 13 de septiembre de 2024 (S.I. 26511-2024), "el Administrado" adjuntó en copia el siguiente documento:

2.20.1 Copia certifica de constatación policial del 1 de diciembre de 2009, otorgado por la Municipalidad distrital Villa el Salvador (folio 201). Este documento no identifica a "el predio" ni a "la administrada", por lo cual, no cumple con acreditar la posesión de "el predio", conforme al literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento";

2.21 De lo expuesto, se advierte que los documentos presentados por "la administrada" no acreditan la posesión de "el predio", conforme a lo establecido en el numeral 223.3) artículo 223 de "el Reglamento", por tanto, el argumento de "la administrada" no enerva lo resuelto por la "SDDI" a través de la "Resolución cuestionada";

2.22 Con los escritos de la apelación (S.I. 27781-2024, S.I. 31219-2024 y S.I. 36662-2024), "la administrada" adjuntó los siguientes documentos:

- Contrato de arrendamiento de espacios libres en la Av. Revolución S/N cuadra 15 de Villa El Salvador del 2 de septiembre de 2013, en donde no se identifica "el predio" y es de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010. En el contrato se indica que la **Institución Educativa 6065 "Perú Inglaterra"** arrienda a "la administrada" un **área de 173 m²**;
- Contrato privado de arrendamiento de espacios libres con la Institución Educativa 6065 Perú – Inglaterra del 30 de noviembre de 2009, en donde no se identifica "el predio". En el contrato se indica que la **Institución Educativa 6065 "Perú Inglaterra"** arrienda a "la administrada" un **área de 180 m²**;

2.23 Sobre el particular, es oportuno señalar que el artículo 896 del Código Civil Peruano⁷, define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más inherentes a la propiedad. En relación a ello, Gonzales Barrón⁸, indica que la posesión existe como derivación de la propiedad, por tanto, el poder de hecho sobre un bien debe ser ejercido en forma análoga

⁷ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 25 de julio de 1984.

⁸ Gonzales Barrón, Gunther Hernán. Derechos reales, pág. 130 - 131, 144 Editorial San Marcos, Lima, 2010.



como lo haría un propietario y para determinar si el poder de hecho se ejerce cómo propietario o cómo arrendatario es necesario conocer la causa de la posesión o el *animus*.

2.24 Así también, el artículo 905 regula que "*es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título*". Sobre el particular, el precitado autor señala que, el que recibe el bien es el poseedor inmediato, mientras el que espera la devolución es el poseedor mediato; pudiendo considerarse como intermediario de la posesión al arrendatario.

2.25 Al respecto, se advierte que ambos documentos no guardan relación con el área de "el predio" (250,03 m²); por tanto, no se puede deducir que "la administrada" detenta el control físico y directo de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; asimismo, se desprende que sobre el ámbito arrendado no ejerció el *animus domini*, que representa la intención o voluntad de poseer como propietario de un bien, por el contrario, reconocía que el dominio del mismo era de propiedad de la **Institución Educativa 6065 "Perú Inglaterra"**.

2.26 Conforme a lo expuesto, habiendo desvirtuado el argumento que sustenta el recurso de apelación solicitado por "la Administrada" corresponde a "la DGPE" declarar infundado dicho recurso y por tanto, confirmar la "Resolución impugnada", y dar por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES VILLA CENTER**, representada por Francisco Guerra Meza, contra la Resolución 01154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Firmado por:
María del Rosario Delgado Heredia
Asesor legal
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

ORA/jcsp

