

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0125-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 14 de octubre de 2021

VISTO:

El expediente N° 952-2020/SBNSDDI que contienen el recurso de apelación interpuesto por Javier Hermes Torres Córdova y Filomena Mera Vidarte de Torres presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 705-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de agosto del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró **DESESTIMAR** el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0460-2021/SBNDGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 que declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** un área de 153,99 m², ubicado en la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores Mz. A, Lote 5, del distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el nuevo Reglamento”) que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN¹, (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) es el órgano competente encargada de programar, aprobar y

¹ Decreto Supremo 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano” del 22 de diciembre de 2010.

ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, mediante Memorando N° 2954-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 08 de septiembre de 2021, la “SDDI” remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **Javier Hermes Torres Córdova** y **Filomena Mera Vidarte de Torres** (en adelante, “los Administrados”), para que sean resueltos en grado de apelación por esta Dirección.

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, “los Administrados” presenta su recurso de apelación (S.I. N° 23168-2021) el 07 de setiembre de 2021 contra la Resolución N° 705-2021/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “Resolución impugnada”); sustentándola en los argumentos siguientes:

5.1. Que, nosotros Javier Hermes Torres Córdova y Filomena Mera Vidarte de Torres, ingresamos a vivir a nuestro predio objeto del proceso el día 26 de marzo del año 1999, por la compra venta del dirigente de la Asociación representado por su Presidente Francisco Ibarra Álvarez, por el valor de S/ 600.00 nuevos soles, para ingresar, pagando mis cuotas para obtener los servicios básicos, pistas, veredas y otros, luego el año 2013 me nombraron Presidenta de la Junta Directiva del Comité de Obras logrando obtener los servicios básicos para todos los asociados de nuestra Asociación.

5.2. Que, conforme el artículo 950° del Código Civil sobre usucapión menciona "La propiedad de inmueble se adquiere por prescripción, mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años...", es el caso que tengo posesión como propietaria más de veinte años, lo que me otorga de derecho a mi calidad de propietaria del predio, que en caso de denegarme la venta directa, Ustedes me obligarían a iniciar el proceso antes indicado que me generaría desembolso económico innecesario y no pagaría ningún derecho a su Representada; y.

5.3. Que, en el trámite de la reconsideración presentada no se ha tomado en cuenta la ley N° 31056, de fecha veinticinco días de setiembre del año dos mil veinte, que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General² (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

² Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

7. Que, la “Resolución impugnada” fue notificada a “los Administrados” el día 20 de agosto del 2021, y presento su recurso de apelación en fecha 07 de setiembre del 2021. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Determinación del cuestionamiento de fondo

¿Determinar si en el recurso de reconsideración la SDDI ha tomado en cuenta la Ley N° 31056, de fecha veinticinco días de setiembre del año dos mil veinte, que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos?

Del procedimiento de venta directa

8. Que, cabe señalar, que el recurso de Apelación: “(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”³, en ese sentido corresponde evaluar el presente procedimiento.

9. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, la SDDI evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00169-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2020 (fojas 2 a 7), el cual concluyo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se determinó un área gráfica de 154,07 m² que se encuentra en ámbito mayor inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 14417725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 141176.
- ii)** El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, con el Oficio n°803-2019-COFOPRI/OZLC del 01.02.2019, ha descartado que sobre “el predio” (CUS 141176), se haya realizado algún proceso de saneamiento físico legal; el documento obra en el Expediente N° 055-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio del predio matriz.
- iii)** La Constancia de Posesión otorgado por la Municipalidad de S.J.L. con fecha del 13.02.2018, para factibilidad de servicios básicos, al Sr. Torres Córdova Javier Hermes, respecto del Lote 05 Mz A de la Asociación de Vivienda El Bosque, distrito de San Juan de Lurigancho, de 153.99 m², señalando linderos que corresponde a “el predio”.
- iv)** Recae en zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), el cual es compatible con el uso vivienda.
- v)** De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio”, se ubica en zona urbana en proceso de consolidación, en ladera de cerro de topografía con pendiente moderada, formando parte de una trama urbana tipo lotización (manzana), se encuentra en la condición de ocupado por edificaciones tipo vivienda, advertida ya en la imagen satelital de junio del 2000.

³ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

10. Que, en virtud de ello, se advierte que “el predio” es de propiedad del Estado representado por esta superintendencia, sin embargo, “los administrados” no han señalado bajo que causal solicitan la venta directa; a través del Oficio N° 00909-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2021 (en adelante “el Oficio”), la SDDI le requirió a “los administrados” lo siguiente: precisar la causal de venta directa en la que amparan su solicitud y en consecuencia se solicitó que cumplan con presentar la documentación que sustenta su requerimiento.

11. Que, mediante escrito s/n presentado el 15 de abril de 2021 (S.I. N° 09342-2021), dentro del término del plazo otorgado, “los administrados” en su requerimiento precisan la causal de venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha se encuentra derogada, por lo que corresponde por lo que corresponde aplicar la norma vigente, la cual se encuentra en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, siendo así, la SDDI evaluó la documentación presentada por “los administrados” a fin de establecer si cumplen con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el artículo 222° y 223° de “el Reglamento”.

13. Que, en ese sentido, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 00685-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021 (fojas 50 al 53), a través del cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) No es posible determinar la correspondencia del Certificado de Posesión N° 3507-2006- JGT y C-GDU-MDSJL expedido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 30 de noviembre del 2006, con “el predio”, ya que el área, medidas perimétricas y colindancias del terreno que describen no guardan correspondencia indubitable con “el predio” de acuerdo a la documentación técnica presentada por “los administrados”.

ii) La Constancia de Vivencia del 18 de octubre del 2010, si bien describe ubicación que corresponde con “el predio” no brinda mayores detalles a fin de determinar su correspondencia indubitable con “el predio”.

iii) No corresponde la evaluación de los documentos emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, asimismo, de los demás documentos presentados por “los Administrados”, y señalados debidamente en la Resolución N° 460-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de mayo del 2021 no cumplen con la formalidad prevista para sustentar formalmente la antigüedad de la posesión de acuerdo al artículo 223° de “el Reglamento”, por consecuencia, la SDDI declaró la improcedencia del pedido.

15. Que, mediante escrito presentado el 06 de julio de 2021 (S.I. N° 17014-2021) “los Administrados” interponen recurso de reconsideración contra “la Resolución” presentando como nueva prueba los siguientes documentos:

i) Copia del plano visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho de fecha 23 de abril del 2014 (fojas 127);

ii) Copia del asiento A00001 de la partida registral N° 01826247 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callo (fojas 128);

- iii) Constancia de posesión N° 2078-2001-SGPUC/MDSJL de mayo del 2001, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 129);
- iv) Constancia de vivencia de fecha 02 de mayo del 2001, emitida por la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores (fojas 130);
- v) Copia de registro de documento del Expediente N° 17929-2021 del 30 de junio del 2021 (fojas 131);
- vi) Copia de declaración jurada de autoavalúo (PU y HR) correspondiente a los años comprendidos entre el 2001 al 2010 (fojas 132 y 151);
- vii) Copia de documento nacional de identidad de Katherine Nathaly Torres (fojas 152); viii) copia de solicitud de nueva línea telefónica N° 008163 del 26 de diciembre del 2002 (fojas 153): y,
- ix) Copia del contrato de prestación de servicios de telecomunicaciones de diciembre del 2002.

16. Que, de la evaluación realizada, por la SDDI a la documentación presentada en el recurso de reconsideración se tiene:

- a) El plano visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho de fecha 23 de abril del 2014(fojas 127), la copia de solicitud de nueva línea telefónica N° 008163 del 26 de diciembre del 2002(fojas 153) y la copia del contrato de prestación de servicios de telecomunicaciones de diciembre del 2002(fojas 154 al 156), estos documentos obran en el expediente por tanto ya fueron valorado al momento de emitirse “la Resolución”, no constituyendo por tanto nueva prueba que ameriten modificar lo resuelto por esta Subdirección.
- b) La constancia de Posesión N° 2078-2001-SGPUC/MDSJL de mayo del 2001 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho(fojas 129); constancia de vivencia de fecha 02 de mayo del 2001 emitida por la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores (fojas 130); copia de documento nacional de identidad de Katherine Nathaly Torres Mera(fojas 152); y copia de las declaraciones juradas de autoavalúo (PU Y HR) correspondiente a los años comprendidos entre el 2001 al 2010 (fojas 132 y 151); con la presentación de estos documentos “los administrados” pretenden acreditar formalmente la posesión en “el predio”; en tal sentido se colige que interpretan que mediante el recurso de reconsideración se le otorga una nueva oportunidad para presentar la documentación que no adjuntaron en su debida oportunidad, lo que no constituye su finalidad; por lo que, dichos documentos no constituyen nueva prueba que ameriten modificar lo resuelto por esta Subdirección.
- c) La copia de registro de documento del Expediente N° 17929-2021 del 30 de junio del 2021 (fojas 131), si bien este documento no obra en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, con este uno de los administrados solicita la rectificación de metraje; por lo que, no constituye nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección

17. Que, revisado los autos, se advierte que la calificación realizada por la SDDI se encuentra conforme, por lo que, no se advierte que la “Resolución impugnada” caiga en nula en este extremo.

Sobre los argumentos de “los Administrados”

18. Que, con respecto al primer argumento, y conforme se ha desarrollado en la presente “los Administrados” no han presentado documento que acredite la posesión del bien inmueble

hasta con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el artículo 222° y 223° de “el Reglamento”.

19. Que, con respecto al segundo argumento, cabe señalar y de convenir a “los administrados” pueden interponer las acciones judiciales correspondientes ante los órganos jurisdiccionales idóneos a fin de salvaguardar su derecho, ya que la emisión de la presente no reconoce o limita el derecho de “los Administrados”.

20. Que, finalmente, con respecto a la que la SDDI no ha tenido en cuenta al momento de resolver lo establecido en la Ley N° 31056, al respecto cabe señalar que, el artículo 219° del “TUO de la LPAG”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia.

21. Que, por otro lado, la Ley N° 31056 Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización, que regula la ampliación que tiene por objeto dictar medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización, cabe destacar que el órgano competente para manifestarse sobre lo regulado en la mencionado ley es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), conforme lo señalado en el artículo 10^{4o} de la antes citada ley.

22. Que, debe entenderse que, la competencia, puede ser definida como el conjunto de potestades administrativas que la legislación otorga – a partir del Principio de Legalidad- a un organismo u órgano de la Administración Pública, es decir que es la cuota de poder que se otorga a una autoridad administrativa.

23. Que, en ese sentido, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por “*el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)*”. siendo así, esta Superintendencia no es competente para la tramitación de formalización al amparo de la Ley N° 31056; con base a lo expuesto, y habiéndose desvirtuado los argumentos que sustenta la apelación, corresponde ratificar lo resuelto por la SDDI.

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, e Informe Personal N° 075-2021/SBN-DGPE-JACV; y,

4 Artículo 10. Competencia para la declaración de propiedad

10.1. COFOPRI es competente para declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos en las áreas a que refiere la presente ley. En tales casos, se encuentra autorizado además a ejecutar el procedimiento especial previsto en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007, aprobado por el Decreto Supremo 007-2012-VIVIENDA.

10.2. La antigüedad de la ocupación de las posesiones informales en las que se aplique tales procedimientos se extiende hasta el 31 de diciembre de 2015.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por: **JAVIER HERMES TORRES CÓRDOVA y FILOMENA MERA VIDARTE DE TORRES** contra la Resolución N° 705-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de agosto del 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado Por:

Especialista Legal

Firmado Por:

Director de Gestión Del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00075-2021/SBN-DGPE-JACV

PARA : **WILLIAM IVAN DE LA VEGA VILLANES**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Javier Hermes Torres Córdova y Filomena Mera Vidarte de Torres contra la Resolución N° 705-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 23168-2021
b) Expediente N° 952-2020/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 14 de octubre del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, Javier Hermes Torres Córdova y Filomena Mera Vidarte de Torres (en adelante, "los Administrados") presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 705-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de agosto del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro **DESESTIMAR** el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0460-2021/SBNDGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 que declaro **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** un área de 153,99 m², ubicado en la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores Mz. A, Lote 5, del distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (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. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.
- 1.3. En fecha, 13 de agosto del 2021, la SDAPE emitió la Resolución N° 0705-

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

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

2021/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "Resolución impugnada") en la cual resolvió:

" (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO. - DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **JAVIER HERMES TORRES CÓRDOVA Y FILOMENA MERA VIDARTE DE TORRES** contra la Resolución N° 0460-2021/SBNDGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

Del recurso de apelación y su calificación

1.4. Mediante escrito de apelación presentado el 07 de setiembre del 2021 (S.I N° 23168-2021), "los Administrados" cuestiona la "Resolución impugnada", por desestimar su recurso de reconsideración, por lo que, solicita que la referida resolución sea revocada; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- Que, nosotros Javier Hermes Torres Córdova y Filomena Mera Vidarte de Torres, ingresamos a vivir a nuestro predio objeto del proceso el día 26 de marzo del año 1999, por la compra venta del dirigente de la Asociación representado por su Presidente Francisco Ibarra Álvarez, por el valor de S/ 600.00 nuevos soles, para ingresar, pagando mis cuotas para obtener los servicios básicos, pistas, veredas y otros, luego el año 2013 me nombraron Presidenta de la Junta Directiva del Comité de Obras logrando obtener los servicios básicos para todos los asociados de nuestra Asociación;
- Que, conforme el artículo 950" del Código Civil sobre usucapión menciona "La propiedad de inmueble se adquiere por prescripción, mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años...", es el caso que tengo posesión como propietaria más de veinte años, lo que me otorga de derecho a mi calidad de propietaria del predio, que en caso de denegarme la venta directa, Ustedes me obligarían a iniciar el proceso antes indicado que me generaría desembolso económico innecesario y no pagaría ningún derecho a su Representada; y,
- Que, en el trámite de la reconsideración presentada no se ha tomado en cuenta la ley N' 31056, de fecha veinticinco días de setiembre del año dos mil veinte, que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos.

1.5. Mediante Memorando n.º 2954-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 08 de setiembre de 2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados administrativos contenidos en el expediente de la referencia.

II. ANÁLISIS:

2.1 El artículo 217º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que 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 jerárquico³.

- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala: "*El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley*". El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Se tiene que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "los Administrados" el día 20 de agosto del 2021, y presento su recurso de apelación en fecha 07 de setiembre del 2021. Por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".
- 2.3 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 esta Dirección 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 los cuestionamientos de fondo

- 2.4 ¿Determinar si en el recurso de reconsideración la SDDI ha tomado en cuenta la Ley N° 31056, de fecha veinticinco días de setiembre del año dos mil veinte, que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos?

Del procedimiento de venta directa

- 2.5 Cabe señalar, que el recurso de Apelación: "*(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*"⁴, en ese sentido corresponde evaluar el presente procedimiento.
- 2.6 Como parte de la calificación formal de la solicitud, la SDDI evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiendo el Informe Preliminar N° 00169-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2020 (fojas 2 a 7), el cual concluyo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) Se determinó un área gráfica de 154,07 m² que se encuentra en ámbito mayor inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 14417725 del

³ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

⁴ **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 141176.

ii) El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, con el Oficio n°803-2019-COFOPRI/OZLC del 01.02.2019, ha descartado que sobre "el predio" (CUS 141176), se haya realizado algún proceso de saneamiento físico legal; el documento obra en el Expediente N° 055-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio del predio matriz.

iii) La Constancia de Posesión otorgado por la Municipalidad de S.J.L. con fecha del 13.02.2018, para factibilidad de servicios básicos, al Sr. Torres Córdova Javier Hermes, respecto del Lote 05 Mz A de la Asociación de Vivienda El Bosque, distrito de San Juan de Lurigancho, de 153.99 m², señalando linderos que corresponde a "el predio".

iv) Recae en zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), el cual es compatible con el uso vivienda.

v) De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que "el predio", se ubica en zona urbana en proceso de consolidación, en ladera de cerro de topografía con pendiente moderada, formando parte de una trama urbana tipo lotización (manzana), se encuentra en la condición de ocupado por edificaciones tipo vivienda, advertida ya en la imagen satelital de junio del 2000.

2.7 En virtud de ello, se advierte que "el predio" es de propiedad del Estado representado por esta superintendencia, sin embargo, "los administrados" no han señalado bajo que causal solicitan la venta directa; a través del Oficio N° 00909-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2021 (en adelante "el Oficio"), la SDDI le requirió a "los administrados" lo siguiente: precisar la causal de venta directa en la que amparan su solicitud y en consecuencia se solicitó que cumplan con presentar la documentación que sustenta su requerimiento.

2.8 Mediante escrito s/n presentado el 15 de abril de 2021 (S.I. N° 09342-2021), dentro del término del plazo otorgado, "los administrados" en su requerimiento precisan la causal de venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha se encuentra derogada, por lo que corresponde por lo que corresponde aplicar la norma vigente, la cual se encuentra en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento".

2.9 Siendo así, la SDDI evaluó la documentación presentada por "los administrados" a fin de establecer si cumplen con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el artículo 222° y 223° de "el Reglamento".

2.10 En ese sentido, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 00685-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021 (fojas 50 al 53), a través del cual se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) No es posible determinar la correspondencia del Certificado de Posesión N° 3507- 2006- JGT y C-GDU-MDSJL expedido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 30 de noviembre del 2006, con "el predio", ya que el área, medidas perimétricas y colindancias del terreno que describen no guardan correspondencia

indubitable con "el predio" de acuerdo a la documentación técnica presentada por "los administrados".

ii) La Constancia de Vivencia del 18 de octubre del 2010, si bien describe ubicación que corresponde con "el predio" no brinda mayores detalles a fin de determinar su

correspondencia indubitable con "el predio".

iii) No corresponde la evaluación de los documentos emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.

2.11 Asimismo, de los demás documentos presentados por "los Administrados", y señalados debidamente en la Resolución N° 460-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de mayo del 2021 no cumplen con la formalidad prevista para sustentar formalmente la antigüedad de la posesión de acuerdo al artículo 223° de "el Reglamento", por consecuencia, la SDDI declaro la improcedencia del pedido.

2.12 Mediante escrito presentado el 06 de julio de 2021 (S.I. N° 17014-2021) "los administrados" interponen recurso de reconsideración contra "la Resolución" presentando como nueva prueba los siguientes documentos:

i) Copia del plano visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho de fecha 23 de abril del 2014 (fojas 127);

ii) Copia del asiento A00001 de la partida registral N° 01826247 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callo (fojas 128);

iii) Constancia de posesión N° 2078-2001-SGPUC/MDSJL de mayo del 2001, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 129);

iv) Constancia de vivencia de fecha 02 de mayo del 2001, emitida por la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores (fojas 130);

v) Copia de registro de documento del Expediente N° 17929-2021 del 30 de junio del 2021 (fojas 131);

vi) Copia de declaración jurada de autoavalúo (PU y HR) correspondiente a los años comprendidos entre el 2001 al 2010 (fojas 132 y 151);

vii) Copia de documento nacional de identidad de Katherine Nathaly Torres (fojas 152); **viii)** copia de solicitud de nueva línea telefónica N° 008163 del 26 de diciembre del 2002 (fojas 153); y,

ix) Copia del contrato de prestación de servicios de telecomunicaciones de diciembre del 2002.

2.13 De la evaluación realizada, por la SDDI a la documentación presentada en el recurso de reconsideración se tiene:

a) El plano visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho de fecha 23 de abril del 2014(fojas 127), la copia de solicitud de nueva línea telefónica N° 008163 del 26 de diciembre del 2002(fojas 153) y la copia del contrato de prestación de servicios de telecomunicaciones de diciembre del 2002(fojas154 al 156), estos documentos obran en el expediente por tanto ya fueron valorado al momento de emitirse "la Resolución", no constituyendo por tanto nueva prueba que ameriten modificar lo resuelto por esta Subdirección.

b) La constancia de Posesión N° 2078-2001-SGPUC/MDSJL de mayo del 2001 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho(fojas 129); constancia de vivencia de fecha 02 de mayo del 2001 emitida por la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores (fojas 130); copia de documento nacional de identidad de Katherine Nathaly Torres Mera(fojas 152); y copia de las declaraciones juradas de autoavalúo (PU Y HR) correspondiente a los años comprendidos entre el 2001 al 2010 (fojas 132 y 151); con la presentación de

estos documentos "los administrados" pretenden acreditar formalmente la posesión en "el predio"; en tal sentido se colige que interpretan que mediante el recurso de reconsideración se le otorga una nueva oportunidad para presentar la documentación que no adjuntaron en su debida oportunidad, lo que no constituye su finalidad; por lo que, dichos documentos no constituyen nueva prueba que ameriten modificar lo resuelto por esta Subdirección.

c) La copia de registro de documento del Expediente N° 17929-2021 del 30 de junio del 2021 (fojas 131), si bien este documento no obra en el expediente al momento de emitir "la Resolución", con este uno de los administrados solicita la rectificación de metraje; por lo que, no constituye nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección.

- 2.14 Revisado los autos, se advierte que la calificación realizada por la SDDI se encuentra conforme, por lo que, no se advierte que la "Resolución impugnada" caiga en nula en este extremo.

Sobre los argumentos de "los Administrados"

- 2.15 Con respecto al primer argumento, y conforme se ha desarrollado en la presente "los Administrados" no han presentado documento que acredite la posesión del bien inmueble hasta con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el artículo 222° y 223° de "el Reglamento".

- 2.16 Con respecto al segundo argumento, cabe señalar y de convenir a "los administrados" pueden interponer las acciones judiciales correspondientes ante los órganos jurisdiccionales idóneos a fin de salvaguardar su derecho, ya que la emisión de la presente no reconoce o limita el derecho de "los Administrados".

- 2.17 Finalmente, con respecto a la que la SDDI no ha tenido en cuenta al momento de resolver lo establecido en la Ley N° 31056, al respecto cabe señalar que, el artículo 219° del "TUO de la LPAG", dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia.

- 2.18 Por otro lado, la Ley N° 31056 Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización, que regula la ampliación que tiene por objeto dictar medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización, cabe destacar que el órgano competente para manifestarse sobre lo regulado en la mencionado ley es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), conforme lo señalado en el artículo 10^{5º} de la antes citada ley.

⁵ **Artículo 10. Competencia para la declaración de propiedad**

10.1. COFOPRI es competente para declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos en las áreas a que refiere la presente ley. En tales casos, se encuentra autorizado además a ejecutar el procedimiento especial previsto en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007, aprobado por el Decreto Supremo 007-2012-VIVIENDA.

10.2. La antigüedad de la ocupación de las posesiones informales en las que se aplique tales procedimientos se extiende hasta el 31 de diciembre de 2015.

- 2.2 Debe entenderse que, la competencia, puede ser definida como el conjunto de potestades administrativas que la legislación otorga – a partir del Principio de Legalidad- a un organismo u órgano de la Administración Pública, es decir que es la cuota de poder que se otorga a una autoridad administrativa.
- 2.19 Que, en ese sentido, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)". siendo así, esta Superintendencia no es competente para la tramitación de formalización al amparo de la Ley N° 31056; con base a lo expuesto, y habiéndose desvirtuado los argumentos que sustenta la apelación, corresponde ratificar lo resuelto por la SDDI.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por Javier Hermes Torres Córdova y Filomena Mera Vidarte de Torres contra la Resolución N° 705-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de agosto del 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 14/10/2021 10:18:44-0500

Especialista legal de la DGPE